



**Stadt Rathenow**  
**Bebauungsplan Nr. 079**  
**„Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg“**

**B E G R Ü N D U N G**



**Stadtverwaltung Rathenow**  
**Bauamt Rathenow Sachgebiet: Stadtentwicklung**  
**Bearbeitungsstand: Januar 2024**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.3	Lage und Größe des Plangebietes .....	5
1.4	Grundstücks,- und Eigentümerverhältnisse .....	6
1.5	Planunterlage .....	6
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>7</b>
2.1	Regional- und Landesentwicklungsplan.....	7
2.2	Flächennutzungsplanung .....	8
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen .....	9
2.3.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	9
2.3.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	9
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>10</b>
3.1	Nutzung des Gebäudebestandes .....	10
3.2	Angrenzende Nutzung und Gebäude .....	11
3.3	Erschließung .....	11
3.3.1	Verkehrerschließung .....	11
3.3.2	Ver- und Entsorgung .....	12
3.4	Immissionsschutz .....	13
3.5	Altlasten .....	13
3.6	Kampfmittel .....	13
3.7	Gewässerschutz .....	13
3.7.1	Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz .....	14
3.7.2	Gewässerrandstreifen .....	17
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>18</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.2.1	Festsetzung zur Grundfläche von Gebäuden .....	18
4.2.1.1	Wochenendhäuser .....	18
4.2.1.2	Nebenanlagen, Carports und nicht überdachte Terrassen .....	19
4.2.2	Festsetzung der Grundflächenzahl .....	19
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	20
4.2.4	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche .....	20
4.3	Bauweise .....	20
4.4	Bauordnerische Vorschriften .....	21
4.4.1	Dächer .....	21
4.4.2	Einfriedungen .....	21

4.5	Erschließung .....	21
4.5.1	Verkehrsfläche .....	21
4.5.2	ruhender Verkehr .....	21
4.5.3	Ver- und Entsorgung .....	22
<b>4.6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>25</b>
4.6.1	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	25
4.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	26
4.6.3	Besonderer Artenschutz .....	26
4.6.4	Umweltverträgliche Außenbeleuchtung an Haus und Grundstück .....	27
<b>4.7</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>27</b>
<b>4.8</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>28</b>
<b>5.</b>	<b>Hinweise zur Durchführung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>29</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>30</b>
	Separates Inhaltsverzeichnis .....	S. 1 bis 31
<b>7.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>31</b>
	Separates Inhaltsverzeichnis .....	S. 1 bis 17
	Anlage Erklärung zum Kompensationskonzept – PURE. Homes gmbH	
<b>8.</b>	<b>Landschaftspflegerisches Fachgutachten</b> .....	<b>32</b>
	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	
	Separates Inhaltsverzeichnis .....	S. 1 bis 46
	Rechtsvorschriften / Quellennachweis .....	33

## 1. Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 als Satzung aufgestellt.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan ist die verbindliche Stufe der erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

#### Übersicht über den Ablauf des Planverfahrens

1	Aufstellungsbeschluss	31.08.2022
2	Bekanntmachung der Aufstellung	02.09.2022
3	Plananzeige der Stadt	15.07.2022
4	Mitteilung der Landesbehörde	23.08.2022
5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.11.2022
6	Auslegungsbeschluss DS.NR.	14.12.2022
7	Bekanntmachung der Auslegung v. 01.02.23 bis 02.03.23 im Amtsblatt	16.12.2023
8	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	05.04.2023
9	Auslegungsbeschluss	26.04.2023
10	Bekanntmachung der Auslegung	28.04.2023
11	Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	15.05.2023 - 16.06.2023
12	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14.09.2023
13	Auslegungsbeschluss	18.10.2023
14	Bekanntmachung d. Auslegung v. 14.11.23 bis 15.12.23	27.10.2023
15	Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange	16.01.2024
16	Bekanntmachung einer verkürzten Auslegung v. 30.01.24 bis 13.02.24	23.01.2024
17	Abwägungsbeschluss	geplant 17.04.2024
18	Satzungsbeschluss	geplant 17.04.2024

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Das Erholungsgebiet am Eulenweg entstand bereits in den 70er, 80er Jahren vor der Wende als Betriebs- und Erholungsstandort von den Rathenower Optischen Werken und diente somit zum Zwecke der Erholung für die Bevölkerung. Nach der Vereinigung Deutschlands befand sich das Areal im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und wurde durch diese an Pächter verwaltet. Im Dezember wurde das Grundstück zur Versteigerung angeboten und durch den Investor, die PURE. Homes GmbH, erworben.

Die Pachtverträge wurden hierbei übernommen. Im Bestand befinden sich 11 Gebäude/ Bungalows. Alle bestehenden Bungalows sind verpachtet. Es ist eine Umstrukturierung des Grundstückes mit einer Neubebauung von Wochenendhäusern geplant. Es handelt sich um eine Gesamtanlage. Das Grundstück ist nicht in Einzelparzellen geteilt. Eine Parzellierung ist auch aus jetziger Sicht nicht vorgesehen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow wurde die Fläche des Geltungsbereiches als S Woch – Sondergebiet Wochenendhausgebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Hierzu setzt der Bebauungsplan die zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich rechtsverbindlich als Ortsrecht fest.

Die zu beplanende Fläche umfasst das Flurstück 251 der Flur 2 in der Gemarkung Semlin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 6.217 m<sup>2</sup>.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine neue städtebauliche Entwicklung des Grundstückes mit einer geordneten Bebauung unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Die beabsichtigte Nutzung ist ein Wochenendhausgebiet in lockerer Bauweise im Grünen.

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes ist eine parkähnliche Bebauung mit einem behutsamen Umgang der Grünflächen, insbesondere des erhaltenswerten Baumbestandes geplant.

Durch entsprechende Festsetzungen werden neben den Hauptanlagen auch die Nebenanlagen für die Nutzer rechtssicher gestaltet. Durch die Festsetzung der Art der Nutzung wird dem ständigen Wohnen entgegengewirkt.

Die Darstellung des Geltungsbereiches erfolgt als Sondergebiet „Wochenendhäuser“.

### 1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hohennauer Sees im Ortsteil Semlin-Ausbau.

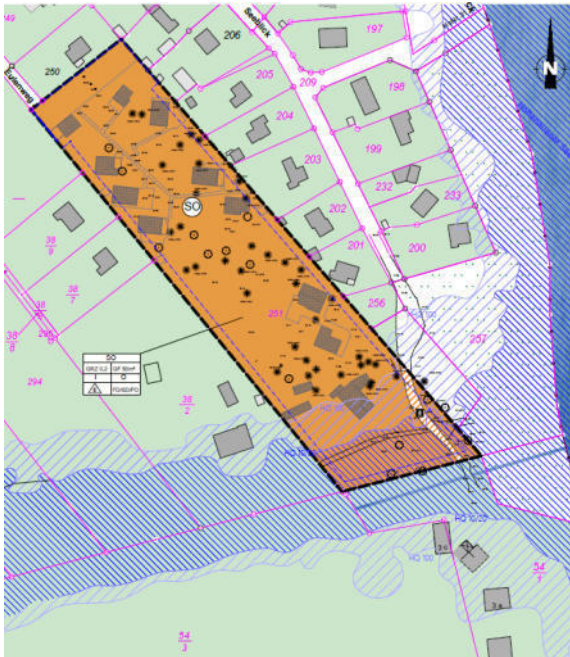
Das Plangebiet wird im Nordwesten über den Eulenweg erschlossen. Die Investorin ist neben den anderen Anrainern des Eulenweges Miteigentümerin des Eulenweges.

Das Plangebiet wird allseitig von angrenzenden Erholungsflächen für Wochenendhausnutzung umgeben.

Das Gelände befindet sich gemäß § 35 BauGB (Baugesetzbuch) im Außenbereich der Stadt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 251 in der Flur 2 der Gemarkung Semlin mit einer Flächengröße von ca. 6.217 m<sup>2</sup>.



Auszug aus der topographischen Karte TK 10 Maßstab 1:10.000, de-be.topographic-map.com



Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flurstück 251, verkleinert aus Maßstab 1: 500

#### 1.4 Grundstücks- und Eigentümerverhältnisse

Im Plangebiet befindet sich nur ein Flurstück, Flurstk.-nr. 251, im Eigentum des Investors, der PURE. homes GmbH.

#### 1.5 Planunterlage

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine aktuelle Vermessung des Plangebietes durch einen Öffentlich bestellten Vermesser, Ing.-büro Rauls, erfolgt. Die aktualisierten Daten wurden in der Liegenschaftskarte aktualisiert und liegen der Planung zu Grunde.

Die Korrektur des Liegenschaftskatasters ist gemäß Fortführungsnachweis vom Landkreis Havelland, Katasterbehörde zum 21.02.2023 erfolgt.

Die Grundstücksfläche beträgt 6.217 m<sup>2</sup>.

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes gemäß § 1 PlanZV erstellt. Zu den Inhalten eines amtlichen Lageplanes gehören die Topografie mit Höhen sowie oberirdische Anlagen, größere Bepflanzungen als auch das Kataster.

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der amtliche Lageplan der vom Öffentlich bestellten Vermesser Herr Dipl.-Ing. Torsten Rauls, Große Straße 64, 19 336 Bad Wilsnack erstellt wurde. Die Planunterlage wird den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne-, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB gerecht.

Der Bebauungsplan enthält

- Planzeichnung, Maßstab 1: 500
- textliche Festsetzungen mit Hinweisen
- Verfahrensvermerke

## 2. Planungsrechtliche Situation

### • Regional- und Landesplanung

Eine Anfrage nach § 246a BauGB wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bisher nicht angefragt.

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich jedoch insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S: 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) ), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019 sowie
- Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) v. 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021

Für die Bewertung der beabsichtigten Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- **Ziel 2.9:** Rathenow ist Mittelzentrum
- **Ziel 4:** Steuerung der Siedlungsentwicklung
- **Ziel 5:** Steuerung der Freiraumentwicklung
- **Grundsätze aus LEPro 2007:** Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme

**Gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP B-B:** Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Freiraumverbundes gemäß Ziel 5.2. LEP B-B.

Der Freiraumverbund soll gesichert und in seiner Funktionsfähigkeit entwickelt werden. Da sich die Planungsabsicht im Rahmen des Bestands- und Entwicklungsschutzes für die bestehende Wochenendsiedlung befindet, steht das Ziel 5.2 LEP B-B hier nicht entgegen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.10.2023 steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Gemäß Stellungnahme der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

#### 1. Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet überlagert im Süden gemäß Grundsatz 2.1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 geringfügig ein Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz. In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die spezifische Hochwassergefährdung zu berücksichtigen. Standorte für private und öffentliche Gebäude sowie Infrastruktureinrichtungen sind so auszuwählen, dass sie im Hochwasserfall keinen Schaden nehmen bzw. bestehende und neue Gebäude so angepasst werden, dass sie ein Hochwasser unbeschadet tolerieren.

## 2. Vorbehaltsgebiet Potentialflächen für Gewässerretention

Das Gebiet des Bebauungsplans überlagert zudem im Süden eine Fläche, die bei einem Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt wird und nicht bereits als Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG festgesetzt ist. Diese Flächen legt der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in seinem Grundsatz 2.1.2 als Vorbehaltsgebiete Potentialflächen für die Gewässerretention fest. In diesen Gebieten soll der Erhalt und die Verbesserung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens gefördert werden. Dazu soll die Errichtung von zu- und abflusshemmenden Strukturen vermieden bzw. bei der Gestaltung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

### 2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Durch die öffentliche Bekanntmachung vom 22.02.2017 (Amtsblatt 01/ 17) erlangte der Flächennutzungsplan seine Rechtskraft.

Das gesamte Plangebiet wurde als „Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Das heißt, dass die Häuser zu Freizeitwecken am Wochenende, in den Ferien und der sonstigen Freizeit durch einen festen Nutzerkreis, meist Pächter oder Eigentümer genutzt werden.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow



## **2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen**

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Informelle Planungen sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

### Stellungnahmen Sachgebiet Liegenschaften, Stadt Rathenow vom 19.10.2023:

Seitens des Sachgebietes Liegenschaften bestehen keine Einwände/ Bedenken.

#### **2.3.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken, siehe Stellungnahme vom 05.12.2022 sowie 11.10.2023.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. 1, S. 215) aufmerksam hingewiesen.

#### **2.3.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und ist somit auch nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland.

Der Ortsteil Semlin-Ausbau ist mit Bestandteil des Naturparkes „Westhavelland“. Als Entwicklungsziele wurden folgende Schwerpunkte für den Naturpark festgelegt, die für das Plangebiet von Bedeutung sind:

- Erreichung einer harmonischen Kulturlandschaft
- Sicherung der Biodiversität
- Erreichung guter ökologischer Zustände an Flüssen und Seen

Gemäß Stellungnahme des Landbetriebes Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde vom 09.10.2023 wird Wald im Sinne des §2 Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit der Planung nicht betroffen.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Nutzung des Gebäudebestandes

Als Hauptnutzung sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von jeweils ca 30 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> im Plangebiet vorzufinden. Ihnen untergeordnet wurden beinahe zu jedem Pachtobjekt ein oder mehrere Geräteschuppen errichtet. Im Grundstück befindet sich eine Erschließungsstraße zu den Bungalows. Die Parkstellflächen für Pkws und Bootsanhänger befinden sich im Eingangsbereich an der Zufahrt Eulenweg auf dem Grundstück.

Das Flurstück 251 ist eine Gemeinschaftsanlage für alle Pächter. Es besteht keine Gliederung in einzelne Parzellen.

Die bebaute Fläche durch Wochenendhäuser, Terrassen, Nebengebäude, einschließlich Park- und Wegeflächen beträgt 1.239 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer durchschnittlichen GRZ auf dem Flurstück 251 von 0,20.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine lockere offene Bauweise anzutreffen. Die vorhandene Bebauung besteht aus nicht unterkellerten eingeschossigen Wochenendhäusern, die der Erholung am Wochenende bzw. in den Sommermonaten dienen. Die bauliche Ausführung der Wochenendhäuser ist sehr unterschiedlich. Zum großen Teil wurden die Wochenendhäuser in massiver Bauweise errichtet, vereinzelt sind sie auch als Holzhäuser vorzufinden. Die Dächer der Wochenendhäuser wurden meist als Pultdächer bzw. flach geneigte Satteldächer ausgebildet. Der Baustandard der einzelnen Wochenendhäuser ist sehr ungleich, was sich z. B. teilweise in der technischen Ausstattung sowie in der Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser widerspiegelt.





### 3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Bebauungsplangebiet ist allseitig von angrenzenden Erholungsflächen für Wochenendhausnutzung umgeben.

Das Flurstück wird über den Eulenweg erschlossen, an welchem 11 Miteigentümer mit ihren Wochenendhäusern angrenzen. Parallel zum Eulenweg befindet sich die Straße Seeblick, an welcher ebenfalls beidseitig Wochenendhäuser angeordnet sind.

Der Seeblickweg führt als öffentlich gewidmeter Weg um den Hohennauener See und erschließt im Südosten weitere Wochenendhäuser vom Ortsteil Schneidemühle.

Der Standort der Wochenendhaussiedlung am Eulenweg befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hohennauener Sees und angrenzend Ferchesarer See mit seinen landschaftlich besonderen Akzenten. Die Rathenower Havel als Bundeswasserstraße grenzt im Westen an die Seenlandschaft an.

### 3.3 Erschließung

#### 3.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Eulenweg oder daran anschließend über den Seeblickweg an das örtliche Hauptstraßenverkehrsnetz von Semlin angeschlossen. Der Eulenweg ist eine private Verkehrsfläche. Der Investor ist neben weiteren Anrainern Miteigentümer des Eulenweges.

Der Eulenweg weist eine Fahrspurbreite von ca. 4,00 m aus und ist beidseitig durch Zaunanlagen privater Grundstücke gesäumt.



Blick vom Eulenweg zum Plangebiet

### 3.3.2 Ver- und Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserverband der Stadt Rathenow ist als Träger des öffentlichen Wasser- und Abwassernetzes für die Versorgung dieser zuständig und hat für das Plangebiet Planungs- und Erschließungshoheit.

Die Entsorgung vom Oberflächenwasser erfolgt über die Versickerung auf den Grundstücken. Der Nachweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzulegen.

Fäkalien und häusliches Abwasser werden in wasserdichten Abwassersammelgruben geleitet, die der Verband turnusmäßig abfährt.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow über die Erweiterung vorhandener Anlagen sichergestellt werden. Hierzu bedarf es der Herstellung eines grundstückseigenen Trinkwasseranschlusses mit Verlängerung der Bestandsleitung im Eulenweg.

Da im Sondergebiet, das der Erholung dient, ein dauerhaftes Wohnen oder intensive Ferienutzung mit ständigem Personenwechsel unzulässig ist, unterliegt dieses Gebiet nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow.

Elektroleitungen befinden sich bereits im gesamten Geltungsbereich. Eine weitere Erschließung zukünftiger Bauflächen wäre möglich.

Das Planungsgebiet ist mit Leitungen der E.DIS Netz GmbH versorgt. Je nach Bedarf ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Es wird auf die "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH" hingewiesen.

Der Planungsbereich ist ebenfalls mit Leitungen der Telekommunikationslinien der Telekom versorgt.

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen werden durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt. In dem Plangebiet werden für den Hausmüll nur bedingt die Dienste der HAW in Anspruch genommen, da die Wochenendhäuser oft nur am Wochenende oder in den Sommermonaten genutzt werden.

Nach Auskunft des Umweltamtes, SB Sonderabfallentsorgung, ist wahlweise eine Entsorgung von Wertstoffbehältern am Seeblickweg oder, bei Herstellen einer Wendemöglichkeit auf dem Flurstück 251, durch direkte An- und Abfahrt möglich. Die Wendemöglichkeit wurde in der Entwurfsplanung aufgenommen. Die Lage ist im Planteil des B-Planes dargestellt.

### **3.4 Immissionsschutz**

In der näheren Umgebung befinden sich keine immissionsschutzrelevanten baulichen Anlagen.

Aufgrund des in der Nutzung des Plangebietes zulässigen zeitlich begrenzten und nur vorübergehenden Aufenthaltes, bei dem kein dauerhaftes Wohnen zulässig ist, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Schutzanspruch: Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser besitzt einen Schutzanspruch gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) nachts bzw. 40 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Immissionssituation: Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen. Auf Grund der konkreten örtlichen Verhältnisse gehe ich jedoch davon aus, dass durch den Verkehrslärm gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden.

### **3.5 Altlasten**

In dem Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **3.6 Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von Kampfmittel bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich die nächste örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Entdeckte Kampfmittel dürfen nicht berührt oder ihre Lage verändert werden.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

### **3.7 Gewässerschutz**

#### Hinweise des LfU, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2

Aktuell werden im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 079 "Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg" der Stadt Rathenow, LK Havelland keine investiven Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt. Mittelfristig sind auch keine Maßnahmen geplant.

Teile des Gebietes des B-Plans liegen in einem Hochwasserrisikogebiet mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ 100). Die Flächen werden beim Auftreten eines solchen Hochwassers überflutet. Auch ist bei Hochwasser mit sehr hoch anstehenden Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Bei den weiteren Planungen zum BP muss dies berücksichtigt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen des B-Plans darf nicht dazu führen,

das zusätzlicher Hochwasserschutz in Zuständigkeit des Landes notwendig wird.

Hochwasserrisikomanagement:

Das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 079 liegt gemäß des Beschlusses des Rates des Bezirkes Potsdam vom 17.01.1990 (Nr. 0005/90) teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des §100 BbgWG Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt werden. Nach Festsetzung gelten die Vorschriften gemäß §78 und §78a WHG. Daher sollten keine Entscheidungen getroffen werden, die einer späteren Ausweisung entgegensteht. Die im Plangebiet dargestellte Überschwemmungsfläche des HQ100 kann zur Orientierung für ein zukünftig festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach §76 WHG herangezogen werden.

Hinweise zum Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen.

In Betracht kommen dazu, neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen.

Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen kann der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden. <http://www.fib-bund.de> (->Themen >„Hochwasserschutzfibel“)

Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Spree-Havel vom 28.11.2023:

Die Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden vom o.g. Vorhaben nicht berührt.

### **3.7.1 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz**

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden sowie die Gebiete, die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Das Flurstück 251 grenzt nicht unmittelbar an den Hohennauener See und dessen Uferbereiche an. Dem Flurstück 251 ist das Flurstück 257 vorgelagert.

Die Uferbereiche des Hohennauener Sees befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Flurstück 251 grenzt lediglich mit der südöstlichen Grundstücksecke an den festgesetzten Bereich (HW 10/ 20 – 10- jähriges Hochwasserereignis).

Im Überschwemmungsgebiet ist nur im Ausnahmefall und unter Berücksichtigung der hochwassergeschützten Bauweise eine Bebauung zulässig. Für vorhandene Gebäude gilt der Bestandsschutz.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 09.03.2023:

Eine Bebauung der ausgewiesenen HQ100-Flächen im Plangebiet ist unter der Voraussetzung zulässig, dass vorhandene Bestandsbebauung zurückgebaut wird und die Inanspruchnahme des örtlichen Retentionsvolumens im gleichen Verhältnis zur Bestandsbebauung erfolgt. Der Bestandsschutz ist über aussagekräftige Genehmigungsunterlagen (Bescheide inkl. Grundriss und Schnitte) nachzuweisen.

Die Bebauung hat hochwasserangepasst zu erfolgen. Hierzu sind die baulichen Anlagen aufzuständern. Die Unterkante der baulichen Anlagen (Tiny-Häuser) sollte mindestens auf einer Höhe von + 0,50 m über dem HW100-Wert (27,40 m NHN + 0,50 entspricht somit 27,90 m NHN) errichtet werden.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 20.10.2023:

Gegen den Planentwurf bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Wasser- und Bodenverband Untere Havel-Brandenburger Havel vom 24.10.2023:

Im direkten Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich keine durch den Verband zu unterhaltenden Gewässer. Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes werden daher nicht berührt.

Wasserrechtliche Auflagen Hochwasserschutz, Stellungnahme vom 28.07.2023:

Da sich der südliche Bereich des Flurstücks 251 in HQ10/HQ100 Flächen befindet, ist eine hochwasserangepasste Bauweise notwendig.

- Die Bebauung ist im HQ100 Bereich nur zulässig, wenn eine aufgeständerte Bauweise der Wochenendhäuser und die komplette Kompensation des verlorenen Retentionsvolumens auf dem Grundstück erreicht werden kann.
- Die OKFF im HQ100 ist 0,5 m über dem höchsten Wasserstand anzulegen, also mindestens 27,90 m ü. NHN
- Eine Bebauung im HQ10 Bereich des Grundstücks ist nicht zulässig, die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die gesamte Bebauung ist gegen hohe Grundwasserstände und Vernässungen zwecks Standsicherheit und Dichtigkeit abzusichern

Wasserrechtliche Auflagen Abwasser, Stellungnahme vom 18.07.2023:

Das Grundstück ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow angeschlossen.

- Bis zur zentralen Erschließung ist deshalb das anfallende häusliche Abwasser dezentral in einer Kleinkläranlage zu behandeln und zu versickern oder in einer abflusslosen Sammelgrube zu sammeln und durch den WAV Rathenow zu entsorgen.
- Die Errichtung und der Betrieb einer Kleinkläranlage bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die abflusslosen Sammelgruben sind hochwasserangepasst zu errichten.
- Die Sammelgruben sind auftriebssicher zu installieren.
- Der Domschacht ist mindestens 0,5 m über dem höchsten Wasserstand im Hochwasserfall zu errichten, also mindestens 27,9 m ü. NHN.
- Die Sammelgruben dürfen in Summe eine Mindestgröße von 60 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.

- Die abflusslose Abwassersammelgrube ist inkl. aller Zu- und Ableitungen (Verrohrung) vor Inbetriebnahme, spätestens bis zur Anzeige der Nutzungsaufnahme, entsprechend den technischen Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSüw) einer Dichtheitsprüfung durch einen unabhängigen Sachkundigen eines qualifizierten Fachbetriebes zu unterziehen und der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vorzulegen. (§ 60 Abs. 1 WHG und § 61 Abs. 2 WHG i.V.m. § 75 BbgWG und DIN 1986-30)

Die jeweiligen HQ10/HQ100-Flächen im Planungsgebiet können dem Luftbildauszug sowie dem TK10-Auszug entnommen werden (siehe Stellungnahme des Landkreises vom 29.12.2022).

Die künftigen Überschwemmungsgebiete gemäß § 100 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) sollen grundsätzlich dort ausgewiesen werden, wo die sogenannten Risikokarten überschwemmte Gebiete bei einem 100 - jährigen Hochwasser darstellt.

In der Planzeichnung wurden die Überschwemmungsflächen HQ 10/20 und HQ 100 übernommen.

In den von dem MLUK veröffentlichten Risikokarten RK - Mittel wurde im südöstlichen Bereich des Plangebietes Überschwemmungsflächen dargestellt. Dabei sind Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, Wiederintervall von 100 Jahren gemeint.



MLUK \_ Auszug aus der Gefahrenkarte  
Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit HQ 10/20



Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ 100

Zum 22. Dezember 2019 wurden die Gefahren- und Risikokarten gemäß Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) aktualisiert. Die Grundlage hierfür bildete die 2018 aktualisierte Hochwasserrisikobewertung. Der Datensatz enthält die



Gebietskulisse (der Gefahrenkarten) für die Hochwasserszenarien Extremereignis (HQextrem) sowie Hochwasser mit mittlerer (HQ100) und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10, HQ20 (nur für Elbe-Hauptschlauch)).

Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahme zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit Wochenendhäusern (Tiny-Houses) und der vom WAV-Rathenow angestrebten monatlichen Abfuhr, muss gemäß §60 WHG i.V.m. DIN-1986-100 eine Mindestgröße der Sammelgrube von 60 m<sup>3</sup> bei 15 Wohneinheiten, entspricht 4 m<sup>3</sup>/ Wohneinheit eingehalten werden.

### **3.7.2 Gewässerrandstreifen**

Das Plangebiet schließt keine Gewässerrandstreifen ein.

## **4. Erläuterung zum Planungskonzeptes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Wochenendhausgebiet SO sind gemäß § 10 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig.

- Wochenendhausgebäude
- Nebengebäude
- Carports
- Stellplätze
- Anlagen erneuerbare Energien, Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Entsprechend der im Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow bereits festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wird für das Plangebiet ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt.

In dem Plangebiet soll die vorhandene Nutzung als Wochenendhausgebiet sowie der Gebietscharakter mit offenen Baustrukturen mit nur zur Erholung dienender Bebauung erhalten bleiben. Das heißt, dass die Wochenendhausbebauung zu Freizeitwecken an den Wochenenden, in den Ferien und der sonstigen Freizeit, also für einen begrenzten Zeitraum genutzt werden. Grundsätzlich soll in einem Wochenendhausgebiet ein fester Benutzerkreis (Eigentümer, Pächter, Familie) vorhanden sein. Eine gewerbliche Nutzung und somit eine durchgängige Vermietung, wie in einer Ferienhaussiedlung, bleibt bei der Wochenendhausnutzung ausgeschlossen. Ein dauerhaftes Wohnen oder eine intensive Feriennutzung mit ständigem Personenwechsel ist in einem Wochenendgebiet unzulässig.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche sowie durch die Festsetzung der Grundflächenzahl. Damit wird die Zweckbestimmung des Wochenendhausgebietes als eines nur dem vorübergehenden Freizeitwohnen dienenden Gebietes genüge getan.

Ergänzend erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Wochenendhäuser.

#### **4.2.1 Festsetzung der Grundflächen**

##### **4.2.1.1 Wochenendhäuser**

Der Investor plant eine unterschiedliche Gestaltung der Wochenendhäuser, unterschieden zwischen der Gruppierung im südöstlichen Teil mit Ausrichtung zum Hohennauener See und der Wochenendhäuser entlang der Erschließungsstraße im Grundstück.

Die Plangebiete sollen sich in der äußeren Gestaltung und der Dachform unterscheiden. Da sich jedoch keine Änderungen für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben, wurde hier keine Teilung des Sondergebietes in zwei verschiedene Gebiete vorgenommen.

Es bleibt bei der einheitlichen Festsetzung von maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche je Wochenendhaus.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO darf jeweils 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.

Größere Grundflächen von Wochenendhäusern würden durch ihre Dominanz das ortstypische Landschaftsbild negativ beeinflussen.

Zur Wahrung des Landschaftsbildes und der parkähnlichen Bebauung wird die zulässige Zahl der Wochenendhäuser auf maximal 15 Stück begrenzt, indem 15 Baufelder ausgewiesen wurden. Bei einer Maximalfläche von je 50 qm bewirkt dies eine GRZ I von ca. 0,12.

Die Anordnung von maximal 15 Wochenendhäusern, d.h. je Haus ca. 414 qm Grundstücksfläche, prägt die lockere Bauweise unter Berücksichtigung des Baumbestandes.

Zur Anordnung der Lage der Baufelder wurden die bestehenden Baustandorte berücksichtigt.

#### 4.2.1.2 Nebenanlagen, Carports und nicht überdachte Terrassen

Im Wochenendhausgebiet SO sind je Wochenendhaus Grundflächen für Nebenanlagen wie folgt zulässig:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen | 5 m <sup>2</sup>    |
| • Carports   | 15 m <sup>2</sup>   |
| • Stellplatz   | 12,5 m <sup>2</sup> |
| • nicht überdachte Terrassen   | 10 m <sup>2</sup>   |

Im Wochenendhausgebiet ist nur ein Carport je Wochenendhaus zulässig. Die Anordnung von Carports ist ausschließlich auf der ausgewiesenen Fläche der Stellplatzsammelanlage zulässig.

Im Wochenendhausgebiet ist die Errichtung von Garagen und Schwimmbecken unzulässig.

Um eine zurückhaltende Bebauung zu gewähren, die sich im Landschaftsbild einfügt, werden Flächenbegrenzungen für Nebenanlagen, Carports und nicht überdachte Terrassen festgesetzt. Die Bebauung hat sich dem Landschaftsbild unterzuordnen.

Garagen und Schwimmbecken fügen sich durch Ihre Baustruktur nicht in die Eigenart des Plangebietes ein.

Nebenanlagen für erneuerbare Energien, wie bspw. Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Wochenendhäuser und der Carports zulässig. Sie sind nicht als freistehende Anlagen im Grundstück zulässig.

#### 4.2.2 Festsetzung der Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Plangebiet beträgt 0,2.

Die Grundflächenzahl (GRZ) dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken und gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (Bebauung) zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Für die Wochenendhausgebiete gilt die vergleichsweise niedrige Grundflächenzahl 0,2, die auch nicht nach **§ 17 Abs. 2 BauNVO** aus städtebaulichen Gründen überschritten werden kann.

Durch weitere Bauten bzw. Bauerweiterungen im Plangebiet, die die festgesetzten Grundflächen zwar einhalten, kann aber die GRZ von 0,2 bei Grundstücksbildung der jetzigen Parzelle bereits überschritten sein.

Die zulässige GRZ von 0,2 kann bis zu 50 % **gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO** von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Carports und Stellplätzen überschritten werden.

Eine hier definierte Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit auf 35 % ist der städtebaulichen Bestandssituation und der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten geschuldet.

#### **4.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Im Wochenendhausgebiet SO sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

Die Wochenendhausbebauungen in Rathenow und Semlin zeichnen sich durch eine eingeschossige kleinteilige Bebauung aus. Durch die niedrigen Baukörper wird der Naturraum nicht massiv gestört. Die Gebäude werden gut in die Landschaft integriert.

#### **4.2.4 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Im B-Plan-Gebiet sind 15 Baufelder mit einer Größe von 75 qm ausgewiesen, innerhalb welcher jeweils ein Wochenendhaus mit max. 50 qm Grundfläche angeordnet werden kann.

Mit Bezug auf §23 BauNVO ist es zulässig, in Ausnahme die Baugrenzen an 2 Seiten eines Baufeldes bis zu 2,00m zu überschreiten, um mit der Anordnung der Wochenendhäuser auf Gegebenheiten, wie Schutz vorhandener Bäume und Sträucher sowie Medienleitungen, reagieren zu können.

Die maximale Grundfläche je Wochenendhaus bleibt mit 50m<sup>2</sup> daran unberührt.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes sind Nebenanlagen, Carport und nicht überdachte Terrassen zulässig. Die Anordnung von Nebenanlagen- Schuppen ist innerhalb und außerhalb der Baufelder zulässig.

Bestehende legal errichtete, über die Baugrenze hinausgehende Gebäude besitzen weiterhin Bestandsschutz.

An der östlichen Grundstücksgrenze quert ein Uferweg das Plangebiet.

Der Uferwanderweg ist ein öffentlich gewidmeter Weg und bleibt erhalten. Zur Vermeidung der Splittung des Flurstückes 251 und klaren Abgrenzung zwischen öffentlich gewidmetem Weg und dem Privatgrundstück erfolgt eine Verlagerung des Weges an die östliche Grundstücksgrenze.

Die jeweiligen Anbindepunkte des Weges an die angrenzenden Grundstücke bleiben unverändert. Im Anschluss an den Schwenk zur "Brücke" beträgt die Wegebreite 1,90m. Der weitere Weg ist mit einer Breite von 2,0m geplant. Im Bereich der im Wegebereich befindlichen Eiche beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 1,0m. Der Weg wird hier einseitig zusätzlich auf eine Wegebreite von 1,20m aufgeweitet, so dass in Summe 2,20m zur Nutzung zur Verfügung stehen und sich ggf. entgegenkommende Fußgänger/ Radfahrer ausweichen können.

Die Umverlegung erfolgt durch den Investor. Die Kostentragung erfolgt durch den Investor.

#### **4.3 Bauweise**

In dem Wochenendhausgebiet SO sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Durch die offene Bauweise mit Einzelhäusern wird im gesamten Planbereich eine offene und lockere Gebäudestruktur sichergestellt.

Einer unkontrollierten Versiegelung des Plangebietes soll entgegengewirkt werden. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen werden als private Gartenfläche angelegt. Eine Konkretisierung der Planung ist mit dem weiteren Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

#### **4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen stellen eine Möglichkeit dar, gestalterische Vorstellungen, die sich aus der umgebenden Bebauung oder städtebaulichen Zielvorstellungen ableiten, zu verwirklichen.

##### **4.4.1 Dächer**

Im Wochenendhausgebiet sind für Hauptgebäude, Carports und Nebengebäude wahlweise Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von max. 35° sowie Pultdächer zulässig. Es sind ebenfalls asymmetrische Dachformen mit einem einseitigen Drempe und einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,50m über OK Fertigfußboden.

Charakteristisch für die vorhandenen Gebäude in den umliegenden Wochenendhausanlagen sind am Eulenweg Satteldächer mit Dachneigungen von 35 – 40° sowie flach geneigte Pultdächer entlang des Seeblick-Weges.

##### **4.4.2 Einfriedungen**

Das Plangebiet ist im Bestand durch die angrenzenden Parzellen komplett eingefriedet. Zur Anliegerstraße Eulenweg besteht lediglich ein Zufahrtstor.

Neue Einfriedungen sind durch einen halboffenen Zaun aus Holz oder Metall oder eine Heckenpflanzung mit einheimischen Sträuchern in einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Einfriedung zum Flurstück 250 ist in geschlossener Form in einer Höhe von 1,80m vorzunehmen.

#### **4.5 Erschließung**

##### **4.5.1 Verkehrsfläche**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Eulenweg. Alle Objekte im Plangebiet werden über eine grundstücksinterne Zuwegung erschlossen.

##### **4.5.2 ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll auf angelegten Stellplätzen, ggf. auch in Carports, untergebracht werden. Um den Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten zu erfüllen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze aus versickerungsfähigem Material zulässig. Dadurch können die erforderlichen Stellplätze der Wochenendbesitzer im Plangebiet untergebracht werden.

Im Eingangsbereich des Grundstückes wurde ein Wendepplatz für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie eine Stellplatzsammelanlage ausgewiesen.

#### 4.5.3 Ver- und Entsorgung

Da das Wochenendgebiet am Eulenweg lediglich zum zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt und im Außenbereich der Stadt Rathenow liegt, ist der Anschluss an das vorhandene Abwassernetz nicht vorgesehen. Fäkalien und häusliches Abwasser werden in wasserdichten Abwassersammelgruben geleitet, die der Verband turnusmäßig abfährt. Bei der Bemessung der Sammelgrube sollte eine mind. vierwöchige Speicherung des Abwassers nicht unterschritten werden. Der Standort von abflusslosen Sammelgruben bzw. die Ansaugleitung mit Ansaugstutzen muss sich unmittelbar (ca. 1 m) an der Zufahrt zum Grundstück befinden.

Die Entsorgung vom Oberflächenwasser erfolgt über die Versickerung auf den Grundstücken.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow über die vorhandenen Anlagen im Eulenweg sichergestellt werden. Da in diesem Sondergebiet ein dauerhaftes Wohnen oder intensive Feriennutzung mit ständigem Personenwechsel unzulässig ist, unterliegt dieses Gebiet nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plangebietes befinden sich keine Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, die in den Zuständigkeitsbereich des Verbandes gehören.

Geplante Erschließungen oder Erweiterungen sind mit dem Verband abzustimmen. Neue Versorgungsleitungen sind ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum (bzw. auf öffentlichen Grundstücken) zulässig. Der Errichtung öffentlicher Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken stimmt der Verband nicht zu.

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen werden durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt. In dem Plangebiet werden für den Hausmüll nur bedingt die Dienste der HAW in Anspruch genommen, da die Wochenendhäuser oft nur am Wochenende oder in den Sommermonaten genutzt werden.

Für die Erfassung von Wertstoffen wurde keine gesonderte Fläche im Plangebiet vorgesehen.

Folgende Anforderungen sind entsprechend der Stellungnahme vom 29.12.2022 des Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers umzusetzen:

- Gemäß § 5 der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland (AbfSat), sind die Wochenendhäuser an die Abfallentsorgung des Landkreises Havelland anzuschließen. Es ist ein ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten.
- Für eine eindeutige Zuordnung der Abfallgebühren ist die Angabe einer eindeutigen Nummerierung erforderlich.
- Der Eulenweg ist ein Privatweg, deshalb ist den Entsorgungsunternehmen das Recht zur Befahrung einzuräumen.
- Die Kurvenradien vom Seeblick in den Eulenweg müssen so dimensioniert sein, das ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert einbiegen kann.
- Die geplante Wendemöglichkeit am Ende des Eulenweges muss den Anforderungen der RAST 06, Bild 59 entsprechen, andernfalls ist ein Bereitstellungsplatz für die Abfall- und Wertstoffbehälter am Seeblick zu errichten.

### Löschwasser

Gemäß § 12 Abs. 1 und § 37 BbgBO ist der Brandschutz durch die Bereitstellung von ausreichender Wassermenge zu sichern.

Sollte keine ausreichende Versorgung in der Nähe des Plangebietes gegeben sein, so ist ggf. die Versorgung über einen Löschwasserbrunnen sicherzustellen.

Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow kann die Sicherung des Löschwasserbedarfs gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 über das öffentliche Trinkwassernetz nicht erfolgen. Der Verband gestattet im Bedarfsfall die Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nur im Rahmen der vorhandenen Rohrnetzkapazitäten unter Aufrechterhaltung der Wasserversorgung der Bevölkerung. Ein Rechtsanspruch auf Löschwasser besteht nicht.

Folgende Hinweise sind gemäß Stellungnahme vom 29.12.2022 des Ordnungs- und Verkehrsamtes, SG Brandschutz, zu berücksichtigen:

1. Bei der Errichtung neuer Wochenendhäuser in der "Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg" sind die Vorgaben gemäß der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- u. Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung- BbgCWPV) vom 18.05.2005 vom Antragsteller/ Bauherrn unbedingt zu beachten und umzusetzen (§14 BbgBO i.V.m. BbgCWPV).
2. Die Erschließung des B-Plangebietes muss über vorhandene innere Fahrwege erfolgen. Die Zufahrten müssen mindestens 5,50 m breit sein und so befestigt werden, dass sie durch Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t sicher befahren werden können (§ 3 (1, 2) BbgCWPV; Ziffer 1 der Muster-RL über Flächen für die Feuerwehr).
3. Geringere Zufahrtsbreiten sind zulässig, wenn ausreichende Ausweich- und Wendemöglichkeiten vorhanden sind. Für Fahrwege mit vorgeschriebenen Richtungsverkehr und für Stichwege von höchstens 100m Länge mit Wendemöglichkeit genügt eine Breite von 3 m (§ 14 BbgBO; § 3 (2) BbgCWPV; Ziffer 2 Muster-RL über Flächen für die Feuerwehr).
4. Zu allen bestehenden bzw. neu zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, dem Eulenweg, entfernt liegen, sind Zufahrten bzw. Aufstellflächen herzustellen, wenn diese aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Entsprechende Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr sind vorzusehen (§§ 5 (1) u. 14 BbgBO, Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
5. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW Arbeitsblattes W 405 und der Nutzung des o.g. B-Plan-Gebietes - als Wochenendhausanlage, muss durch den Vorhabenträger (hier: Stadt Rathenow ) eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden als Grundschutz zur Verfügung gestellt werden. Von jeder Stelle der Wochenendhausanlage müssen Einrichtungen für die Löschwasserentnahme in nicht mehr als 200 m Entfernung erreichbar sein (§ 14 BbgBO i.V.m. § 4 (3) BbgCWPV i.V.m. Tabelle 1 des Arb.-Blatt W405 des DVGW).
6. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 (z. B. Flachspiegelbrunnen) muss die Ergiebigkeit in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine mindestens 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t erreichbar sein. Bei der Errichtung von Zisternen bzw. Löschwasserteichen muss eine Löschwasserentnahme aus diesen Entnahmestellen ganzjährig gewährleistet sein (§ 14 BbgBO; § 4 (3) BbgCWPV).

7. Bei Nichterreichung der geforderten Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) im B-Plangebiet, ist der fehlende Löschwasserbedarf aus anderen Löschwasserentnahmestellen durch den Träger des örtlichen Brandschutzes bereit zu stellen.

Löschwasserentnahmestellen können sein:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 (ganzjährige Entnahmemöglichkeit)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 (z.B. Zisternen)

(§ 14 BbgBO; § 4 (3) BbgCWPV).

8. Erforderliche Abstimmungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung, zu möglichen Standorten und/oder zur Ausführung neu zu errichtender Löschwasserentnahmestellen sind zwischen dem Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz, der Stadt Rathenow, unter Einbeziehung der Brandschutzdienststelle des Landkreises Havelland und der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Rathenow durchzuführen (BbgBKG § 3 (1) 14 (1) i.V.m. DVGW-Arb.-Blatt W 405, DIN 14210 u. 14230).

9. Auf die Lage der Löschwasserentnahmestellen im B-Plangebiet ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar und dauerhaft hinzuweisen (§ 14 BbgBO).

10. Durch den Betreiber der Wochenendhausanlage ist eine Platzordnung zu erstellen und am Eingang der Wochenendhausanlage an einer geschützten Stelle ein Lageplan der Platzanlage anzubringen (§ 14 BbgBO; § 6 Absätze 3; 4 u. 5 BbgCWPV).

11. Bei Veränderungen oder Abweichungen von der vorliegenden Planung (B-Plan Nr.79) sind die unter Ziffer 1 bis 10 genannten Nebenbestimmungen unbedingt mit der zuständigen Brandschutzdienststelle (Tel.: 03385 - 5514419) und mit dem Sachgebiet Feuerlöschwesen der Stadt Rathenow (Tel.: 03385 -545622) abzustimmen, bzw. die genannten Dienststellen in die weitergehenden Planungen mit einzubeziehen.

Gemäß der Vor- Ort- Begehung am 09.02.2023 durch das SG Brandschutz und die Brandschutzdienststelle Landkreis Havelland wird festgestellt und festgelegt:

#### 1.1 Zu- und Abfahrt

Die bestehende Zufahrt vom Seeblickweg in den Eulenweg wird mit 6,0m Breite als ausreichend bestätigt.

Die Zufahrt erfolgt im Bedarfsfall über den Eulenweg auf das Privatgrundstück Flurstücksnr. 251. Der Eulenweg ist ca. 142,0 m lang. Im Bereich des Einfahrtstores beträgt die Breite ca. 4,50m. Das Einfahrtstor wird zukunftsweisend erneuert.

Gemäß Entwurfsplanung ist auf dem Grundstück im vorderen Einfahrtsbereich ein Wendeplatz (ebenfalls für die Nutzung der Abfallwirtschaft mit einem dreiachsigen Fahrzeug) geplant.

Die Zu- und Abfahrt wird auf dieser Basis bestätigt.

Angrenzend zur Parkplatzfläche wird die Feuerwehraufstellfläche, 7x 12,0 m, vorgesehen.

In dem längsorientierten Grundstück bedarf es einer Zufahrt für die Feuerwehr bis in Höhe des bestehenden Zaunes (=Geländesprung) im vorderen Drittel. Von hier können alle weiteren bestehenden oder neu zu errichtenden Bungalows erreicht werden.

Es wird bestätigt, dass auf dem grundstücksinternen Weg mit einer Breite von ca. 3,50m keine zusätzliche Wendestelle benötigt wird.



## 1.2 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung ist derzeit nicht gegeben. Der in der Nähe befindliche Hohennauener See kann für eine gesicherte Löschwasserversorgung nicht benannt werden.

Es werden zwei Varianten der Löschwasserversorgung benannt:

- a) Errichtung eines Löschwasserbrunnens auf dem Grundstück 251  
Leistung 48 m<sup>3</sup> für 2 Std, besser für 3 Std.
- b) Bau einer frostfreien Löschwasser-Entnahmestelle / Saugstelle am See (offenes Gewässer)  
Hierzu wird ein Montageblatt übergeben.

Die PURE. homes erklärt den Vorzug in Variante a), da dies gesichert auf dem eigenen Grundstück erfolgen kann.

Die Aufstellfläche zu Variante b) befindet sich nicht im Eigentum der PURE. homes und würde einer weiteren Klärung bedürfen.

## 4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die ausgewiesenen Flächen sowie die Maßnahmen müssen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen.

### Minimierung von Versiegelungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigen Ausführungen zulässig (z. B. Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o. ä.).

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen.

### 4.6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im B-Plan wurde der Erhalt von Bäumen ausgewiesen.

Zudem wurde die Fläche des HQ 10 ausgewiesen als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).

Die weiterführende Festsetzung der Flächen der Grüngestaltung und zum Erhalt der Baumsubstanz erfolgt im Zuge der weiteren Bauantragsplanung.

Im südöstlichen Planbereich befinden sich entlang der Wasserader uferbegleitende Sträucher. Der Baumbestand wird weitgehend aus Laubbäumen, z. B. Eichen, und aus einzelnen hochstämmigen Kiefern gebildet.

#### **4.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Alle im Plangebiet nicht versiegelten Flächen werden als private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen, die in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden, gestaltet.

Durch die Vermessung des Planareals und das Aufmaß bebauter Flächen wurde eine Versiegelung im Planbereich von 1.239 m<sup>2</sup> abgeleitet. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes und der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zuzüglich zulässiger Überschreitung von 35 % ist eine max. Versiegelung von 1.678,5 m<sup>2</sup> möglich. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 440 m<sup>2</sup>.

Gemäß der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) des Landes Brandenburg sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Wahlweise sind als Kompensationsmaßnahme Ausgleichspflanzungen im eigenen Plangebiet möglich.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind gemäß Umweltbericht umzusetzen.

#### **4.6.3 Besonderer Artenschutz**

Folgende Hinweise sind gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen:

Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs.3 Satz 2 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Zum vorliegenden Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:

##### Besonderer Artenschutz:

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Planungsebene zu behandeln.

Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97)

Im Ergebnis der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird dieser Einschätzung, trotz einiger Unklarheiten in der artenschutzrechtlichen Prüfung, gefolgt.

#### **4.6.4 Umweltverträgliche Außenbeleuchtung an Haus und Grundstück**

Folgende Hinweise sind gemäß Stellungnahme des LfU zu berücksichtigen:

Gärten und Grundstücke mit vielen Büschen, Sträuchern und Stauden bieten für zahlreiche Tiere und Insekten einen nahrungsreichen Lebensraum. In manchen Regionen ist die Artenvielfalt in Siedlungsbereichen bereits höher als in der offenen Landschaft. Viele der Arten sind nachtaktiv und auch die tagaktiven Arten brauchen die Dunkelheit der Nacht zur Erholung. Da der Abstand zum Nachbarhaus oft nur wenige Meter beträgt, können starke Lichtimmissionen auch zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen. Daher sollte immer zuerst die Frage gestellt werden, ob das Licht wirklich benötigt wird und falls ja, ob es die ganze Nacht leuchten muss. Meist genügt ein Bewegungsmelder, um das Licht nur einzuschalten, wenn sich jemand in seinem Einflussbereich aufhält. Dabei ist die Leuchtdauer auf 60 Sekunden oder weniger zu begrenzen. Auch für die Sicherheit sind sich plötzlich einschaltende Leuchten sinnvoller, als durchgängig angeschaltetes Licht. Grundsätzlich gelten die gleichen Maßnahmen wie bei der Straßenbeleuchtung.

Die Leuchten müssen voll abgeschirmt sein und horizontal montiert werden. Bei Laternenähnlichen Leuchten kann die Lichtlenkung über spezielle Leuchtmittel erreicht werden (LED-Reflektorlampen).

Sträucher, Büsche und Hecken dürfen nicht im Lichtkegel liegen und Bäume nicht von unten angestrahlt werden. Die Lichtfarbe sollte 3000 Kelvin (warmweiß) nicht überschreiten. Eine Lichtstrommenge von 500 Lumen genügt in der Regel völlig. Die Anstrahlung von Gebäuden ist zu unterlassen oder zeitlich zu begrenzen.

Zusammenfassung:

- Licht nur verwenden, wenn unbedingt nötig. Bewegungsmelder installieren.  
Leuchtdauer auf maximal 60 Sekunden begrenzen.
- Möglichst gut abgeschirmte horizontal montierte Leuchten verwenden (ULR = 0 %).
- Eine Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin verwenden.
- Die Lichtstrommenge von 500 Lumen nicht überschreiten.  
Soviel Licht wie nötig einsetzen, nicht so viel wie möglich.
- Die Anstrahlung von Gebäuden, Bäumen und natürlichen Lebensräumen ist zu unterlassen.

#### **4.7 Textliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

##### **§ 9 Abs.1 BauGB**

In dem Wochenendhausgebiet SO sind gemäß § 10 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig.

- Wochenendhausgebäude
- Nebenanlagen
- Carports
- Stellplätze
- Anlagen erneuerbare Energien, Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

##### **Maß der baulichen Nutzung**

##### **§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB**

Die zulässige Grundfläche je Wochenendhaus im SO darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu

einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.

Die Anordnung von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrenze auf dem Flurstück möglich. Je Hauptanlage sind Nebenanlagen mit folgenden maximalen Grundflächen zulässig:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen | 5 m <sup>2</sup>    |
| • Carports   | 15 m <sup>2</sup>   |
| • Stellplätze  | 12,5 m <sup>2</sup> |
| • nicht überdachte Terrassen   | 10 m <sup>2</sup>   |

Die Anordnung von Nebengebäuden ist innerhalb des gesamten B-Pan-Gebietes möglich. Begründung: Im Bestand sind an den angrenzenden Flurstücken zahlreiche Schuppen an der Grundstücksgrenze errichtet. Die Nebengebäude sind daher möglichst ebenfalls an diese Grenzbebauung anzuordnen. Eine Errichtung mit einem Grenzabstand von 3m würde eine "Zerstückelung" der Anlage mit sich bringen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in dem Sondergebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S.1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um 35 von Hundert überschritten werden.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

##### **§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO**

In dem Wochenendhausgebiet SO sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

In dem Wochenendhausgebiet SO sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Im B-Plan-Gebiet sind Nebenanlagen, Carport und nicht überdachte Terrassen zulässig. Die Baufelder begrenzen dies nicht.

Im Wochenendhausgebiet SO ist die Errichtung von Garagen und Schwimmbecken unzulässig.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterterrassen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o. ä).

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Mindesthöhe Oberkante des Fertigfußbodens des Wochenendhauses festgelegt mit: OKFF im HQ100 ist 0,5 m über dem höchsten Wasserstand anzulegen, also mindestens 27,90 m ü. NHN.

#### **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Im Wochenendhausgebiet sind für Hauptgebäude, Carports und Nebengebäude wahlweise Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von max. 35° sowie Pultdächer zulässig. Es sind ebenfalls asymmetrische Dachformen mit einem einseitigen Dremel und einer Dachneigung bis zu 45° Zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,50m über OK Fertigfußboden.

Einfriedung zur Anliegerstraße ist durch einen halboffenen Zaun aus Holz oder Metall oder eine Heckenpflanzung mit einheimischen Sträuchern in einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

#### 4.8 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup> Bestand	mögliche max. Überbauung in m <sup>2</sup>	nicht versiegelbare Fläche in m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche	6.217	1.678,5	4.539

#### 5. Hinweise zur Durchführung

##### Gewässerschutz

1. Eine Benutzung der Gewässer bedarf gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gem. § 9 WHG sind:
  - Die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser.
  - Die Absenkung des Grundwasserstandes.
  - Die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer.
  - Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer.
2. Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen, hier: Wasser- und Abwasserverband Rathenow (§§ 59, 66 und 68 BbgWG).
3. Das unbelastete Niederschlagswasser sollte vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück versickern.

##### Baumschutz-Naturschutz

Der Baumschutz regelt sich gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland.

Sollten im Zuge einer Baufeldfreimachung Einzelbäume verloren gehen, sind diese gemäß der Baumschutzverordnung Havelland (BaumSch-HVL 2011) zu ersetzen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf der überplanten Freiflächen.

Empfohlen wird bei Neupflanzungen ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölz-, Hecken- und Baumpflanzungen zu verwenden.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen, Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Vor Baubeginn sind die Baubereiche auf das Vorkommen von Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie zu kontrollieren, um Verbotsbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

##### Erschließung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

## 6. Umweltbericht <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Umweltbericht zu dem Bebauungsplan Nr. 079 Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg

Stand August 2023

**Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann**  
Dorfstr. 30, 14 715 Seeblick OT Wassersuppe  
[rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de) / [www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)



# Stadt Rathenow

Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 079  
"Wochenendhausanlage  
im Park am  
Eulenweg"  
Stadt Rathenow OT  
Semlin

August 2023

Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Plan Nr. 079  
"Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg"  
Stadt Rathenow OT Semlin

Stand: August 2023

**Stadt Rathenow**  
**Berliner Straße 15**  
**14712 Rathenow**

**Bearbeitung:**



**Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann**

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail [rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de)

[www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>- 5 -</b>
1.1	Einleitung	- 5 -
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	- 5 -
1.3	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 5 -
1.4	Lage des Plangebietes	- 6 -
1.5	Bebauung und Nutzung	- 10 -
1.6	Geltungsbereich und Abgrenzung	- 13 -
1.7	Planungsinhalte	- 13 -
1.8	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	- 14 -
1.9	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 15 -
1.10	Szenarienaufstellung	- 15 -
1.10.1	Szenario I - Nullvariante	- 15 -
1.10.2	Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung	- 16 -
1.11	Derzeitiger Umweltzustand	- 16 -
1.11.1	Schutzgut Boden	- 16 -
1.11.2	Schutzgut Wasser	- 17 -
1.11.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume	- 17 -
1.11.4	Schutzgut Klima / Luft	- 20 -
1.11.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	- 20 -
1.11.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	- 20 -
1.11.7	Schutzgut Mensch	- 20 -
1.11.8	Biologische Vielfalt	- 20 -
1.11.9	Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)	- 21 -
1.11.10	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	- 21 -
1.11.11	Wirkungsgefüge	- 21 -
1.11.12	Natura 2000 – Gebiete	- 21 -
1.11.13	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	- 21 -
1.12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	- 22 -
<b>2</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>- 27 -</b>
<b>3</b>	<b>Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen</b>	<b>- 28 -</b>
3.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	- 28 -
3.2	Überwachung - § 4c BauGB	- 29 -
<b>4</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>- 30 -</b>
	Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen	- 31 -

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet von Rathenow; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 .....	- 7 -
Abbildung 2: Übersichtslageplan Plangebiet innerhalb des Ortsteiles Semlin; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab) .....	- 8 -
Abbildung 3: Übersichtslageplan Plangebiet innerhalb des Siedlungsteil Semlin Ausbau; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab) .....	- 9 -
Abbildung 4: Katasterauszug Geltungsbereich in der Gemarkung Semlin; Basis: Brandenburgviewer 01/2022 (ohne Maßstab) .....	- 10 -
Abbildung 5: Typische Ausprägung im Geltungsbereich, Wochenendhausbebauung mit übershirmenden Großbaumbestand; Aufnahme 10/2022 .....	- 11 -
Abbildung 6: In Nutzung befindliche Bungalows mit gestalteten Kulturflächen und zusätzlicher Einzäunung; Aufnahme 10/2022 .....	- 11 -
Abbildung 7: Mit Betonbefestigung überprägte Flächen und durch Ziergehölze geprägte Bereiche im Umfeld der Bebauung; Aufnahme 10/2022 .....	- 12 -
Abbildung 8: Durch Baum- und Gehölzbestand geprägte Flächen im mittleren Teil des Geltungsbereiches; Aufnahme 10/2022 .....	- 12 -
Abbildung 9: Luftbildlageplan Geltungsbereich in der Gemarkung Semlin; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab) .....	- 13 -
Abbildung 10: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches, hier Landschaftsschutzgebiet Westhavelland; Grundlage Kartendienst LfU Brandenburg 10/2022 (ohne Maßstab) .....	- 15 -

# 1 Umweltbericht

## 1.1 Einleitung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Da das geplante Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht auslöst, wird in der Gliederung auch auf Anlage 4 UVPG (Angaben des UVP-Berichts) sowie § 16 UVPG Bezug genommen, um zu dokumentieren, dass die entsprechenden Inhalte Berücksichtigung finden.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG).

## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das bisher bereits mit Wochenendhäusern genutzten Grundstücks innerhalb des Ortsteils Semlin sollen die planerischen Weichen gestellt werden, die Flächen mit einer attraktiven und modernen Wochenendhausbebauung neu zu gestalten und behutsam zu erweitern.

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Der Bebauungsplan soll alle notwendigen Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

## 1.3 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

## 1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet der Stadt Rathenow im Ortsteil Semlin und dort im Siedlungsteil Semlin Ausbau.

Der Planungsraum grenzt an Wochenendhausgebiete mit eingestreute Dauerwohnnutzung an. Nördlich unmittelbar benachbart befindet sich der Hohennauener See.

Das Plangebiet ist direkt nur über teilbefestigte Wege erreichbar.

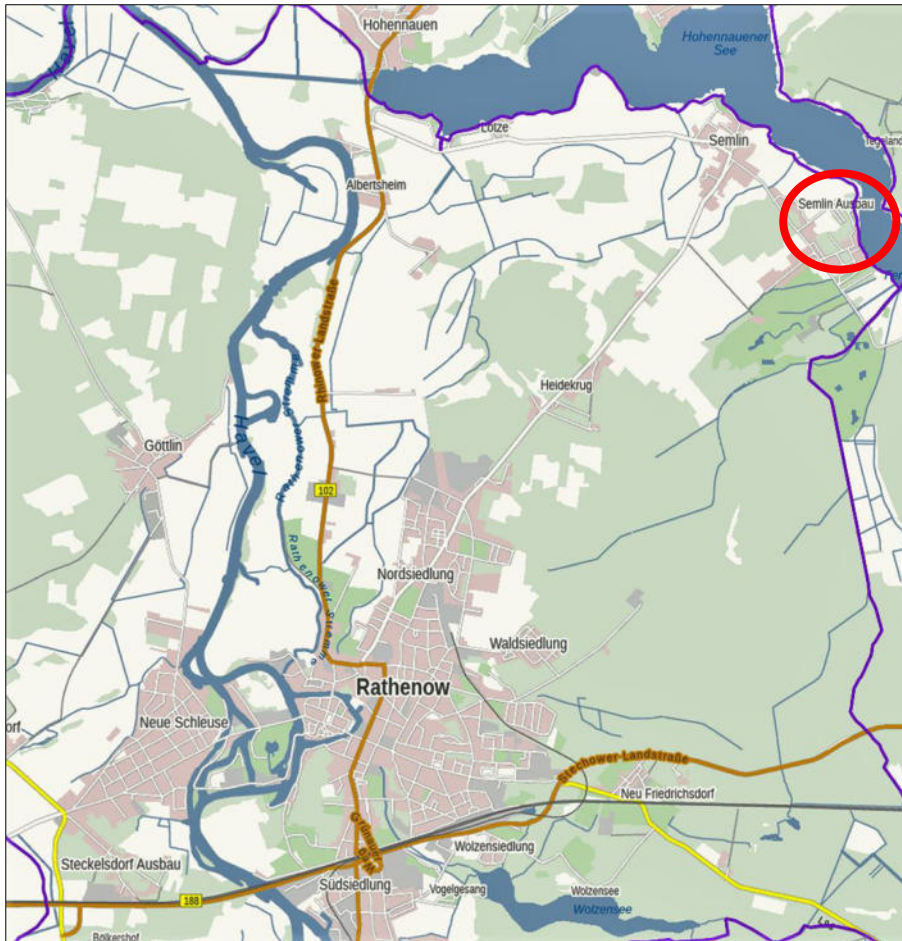


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet von Rathenow; Basis: Brandenburgviewer 10/2022

Der hier relevante Bezugsraum umfasst grundsätzlich den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Ortslage Semlin. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wird auch das direkte Umfeld im Einflussbereich des Vorhabens kontrolliert und bewertet, um Flächenbeziehungen im Sinne von Teilhabitaten und Teilrevieren bewerten zu können.



Abbildung 2: Übersichtslageplan Plangebiet innerhalb des Ortsteiles Semlin; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Übersichtslageplan Plangebiet innerhalb des Siedlungsteil Semlin Ausbau; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab)

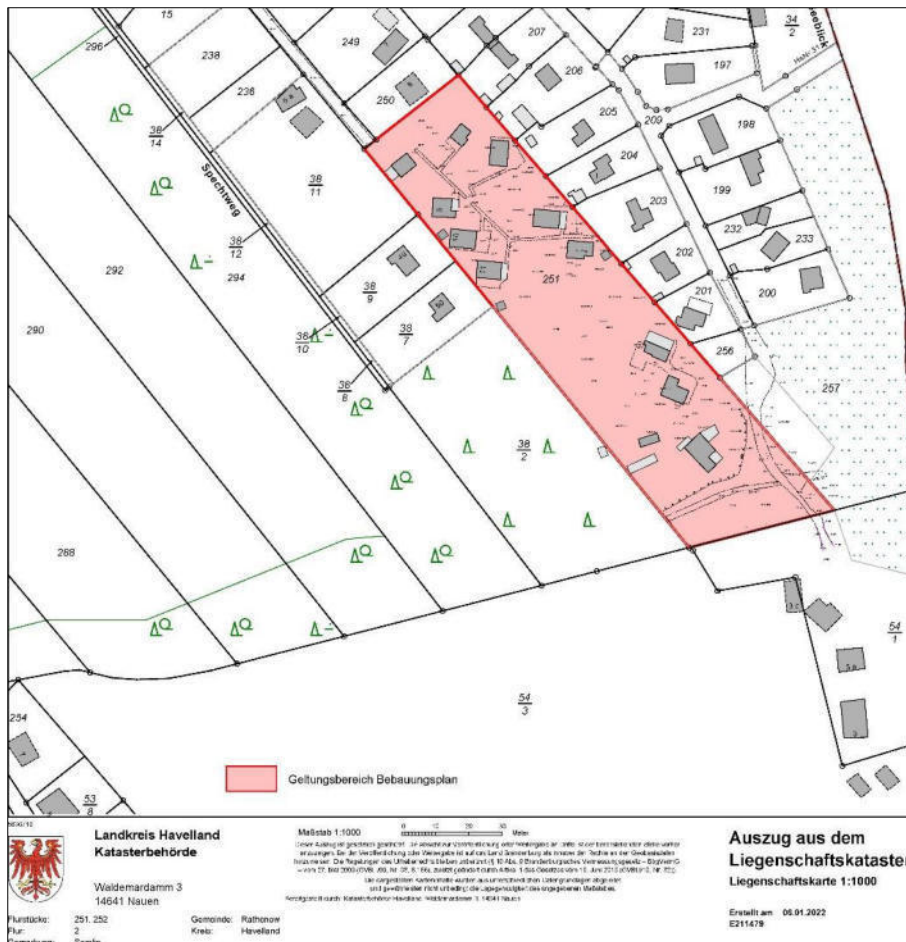


Abbildung 4: Katasterauszug Geltungsbereich in der Gemarkung Semlin; Basis: Brandenburgviewer 01/2022 (ohne Maßstab)

## 1.5 Bebauung und Nutzung

Es handelt sich bei den Vegetationsstrukturen überwiegend um ein bereits seit längerem genutztes Wochenendhausgebiet. Es sind hier Bungalows, Schuppen und befestigte Terrassen vorhanden. Auf den Flächen sind schmale betonierte Wege zu finden. Im nördlichen Bereich befinden sich Sammelgruben mit Betonabdeckung. Auf Teilflächen sind Teilbefestigung für die PKW-Abstellung vorgeprägt. Das gesamte Gelände ist von raumprägenden Kiefern und Eichen überschirmt. Ein Teil der Bäume wurde durch Sturmereignisse beeinträchtigt. Teilweise ist Borkenkäferbefall zu erkennen. Die Strauchschicht ist vor allem im mittleren und östlichen Teil in den Randbereichen zu finden. Hier prägen vor allem Traubenkirschen die Bestände.

Im Umfeld der Gebäude sind zum Teil Zierpflanzungen zu finden. Bis auf den östlichen Teil ist das gesamte Gelände eingezäunt. Die Bungalows sind insbesondere in der Sommersaison intensiv genutzt. Einzelne Nutzer haben auch Hunde, die auf eingezäunten Freiflächen laufen.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch diverse Bebauungen geprägt. Es überwiegt zum Teil sehr dichte Wochenendhausbebauung mit gestalteten Freiflächen und Gärten. Im südwestlichen Umgebungsbereich prägen waldartige Flächen den Bestand. Der Hohennauener See mit seinen durch Schilf- und Röhricht geprägten Ufern befindet sich östlich des Geltungsbereiches. Hier verläuft auch an der südöstlichen Ecke



ein Teil des unbefestigten Uferwanderweges durch den Geltungsbereich. Im Süden verläuft eine schmale Niederung mit einem zeitweise wasserführenden Graben am Rand des Geltungsbereiches auf dem Nachbarflurstück 54/1. Dieser Graben wird teilweise gesäumt von Gehölzen.

Durch die Flächennutzung im Plangebiet und in der Umgebung sind Störungen der natürlichen Voraussetzungen zu verzeichnen. Diese wirken sich zum Teil negativ auf die Habitatfunktion insbesondere von empfindlicheren Tierarten aus.



Abbildung 5: Typische Ausprägung im Geltungsbereich, Wochenendhausbebauung mit überschirmenden Großbaumbestand; Aufnahme 10/2022

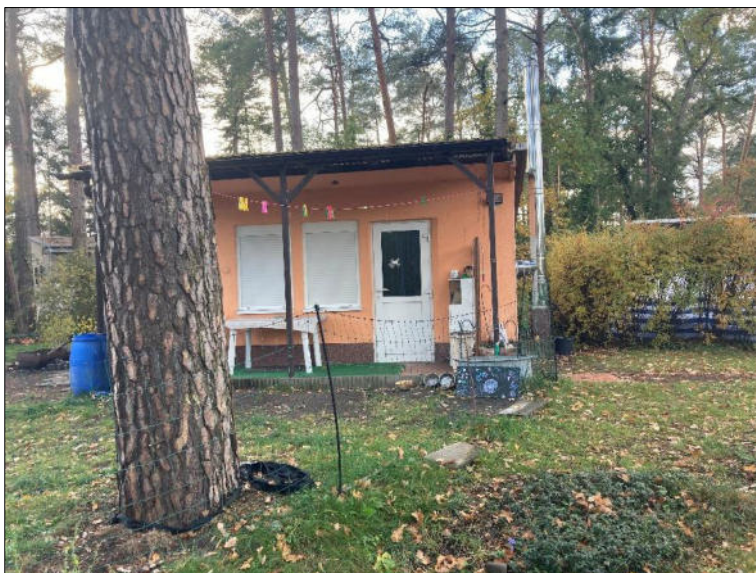


Abbildung 6: In Nutzung befindliche Bungalows mit gestalteten Kulturflächen und zusätzlicher Einzäunung; Aufnahme 10/2022



Abbildung 7: Mit Betonbefestigung überprägte Flächen und durch Ziergehölze geprägte Bereiche im Umfeld der Bebauung; Aufnahme 10/2022



Abbildung 8: Durch Baum- und Gehölzbestand geprägte Flächen im mittleren Teil des Geltungsbereiches; Aufnahme 10/2022

## 1.6 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 079 „Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg“ in der Stadt Rathenow befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,6 ha und erstreckt sich auf das Flurstück 251 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Semlin.

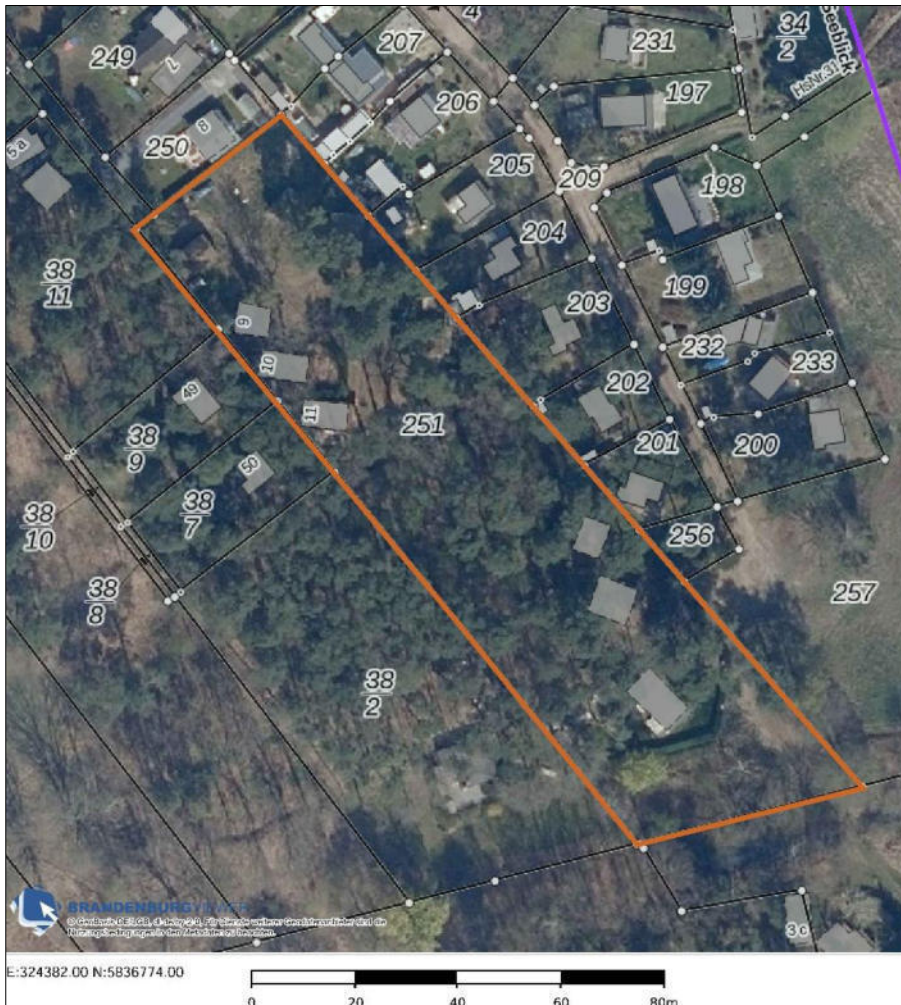


Abbildung 9: Luftbildlageplan Geltungsbereich in der Gemarkung Semlin; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab)

## 1.7 Planungsinhalte

Im B-Plan ist die zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches dargestellt. Es ist ein Wochenendhausgebiet für bis zu 15 Wochenendhäusern inkl. Stellplätze und Nebenanlagen geplant. Dafür wird ein Sondergebiet Erholung festgesetzt. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden orts- und anlagentypisch durch Festsetzungen begrenzt.

## 1.8 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

### Naturpark Westhavelland

Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich innerhalb, des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Westhavelland“. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eiseitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

### Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

### Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

### Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

### Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Baum- und Gehölzbestand. Ein Teil des Bestandes unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland. Der überwiegende Teil wird von Kiefern und Eichen eingenommen. Es sind einzelne Bäume durch Sturm und Borkenkäferbefall vorgeschädigt.

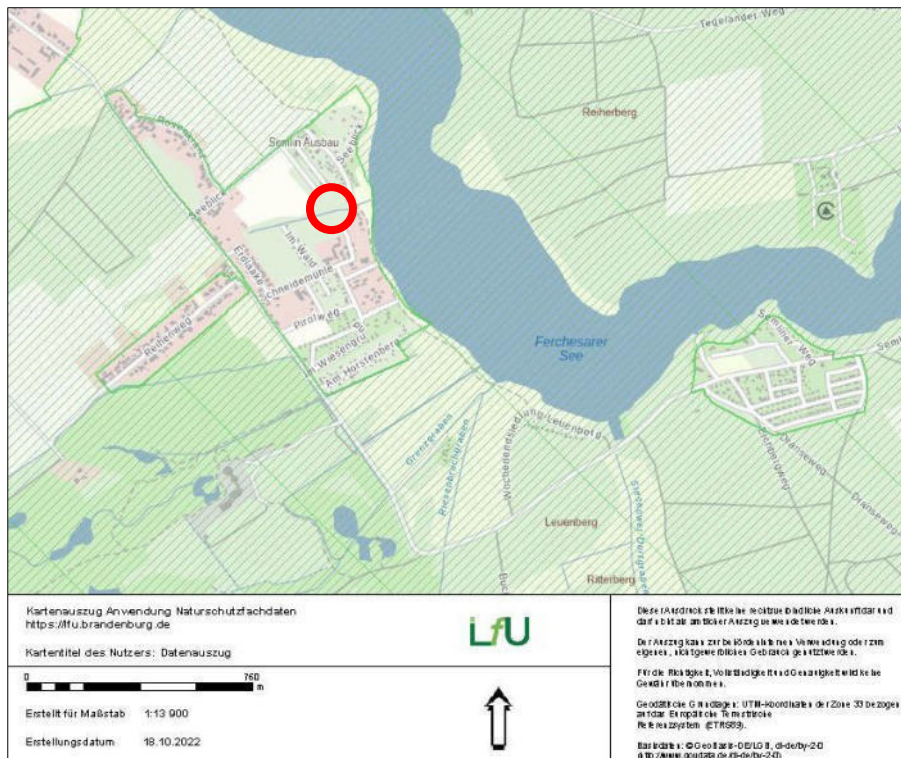


Abbildung 10: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches, hier Landschaftsschutzgebiet Westhavelland; Grundlage Kartendienst LfU Brandenburg 10/2022 (ohne Maßstab)

## 1.9 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Ziel der städtebaulichen Planungen ist die komplette Neugestaltung des Grundstücks. Die bisherigen Bungalows, Wochenendhäuser und Nebenanlagen sollen abgerissen und durch eine moderne, angepasste Wochenendhausbebauung ersetzt werden. Die Anordnung der neuen Bebauung und deren Erschließung soll landschaftsgerecht angepasst werden und den Bestand an Bäumen und Gehölzen berücksichtigen. Die Errichtung von Nebenanlagen und der individuellen Einzäunung und Grundstücksgestaltung sollen begrenzt werden. Es sind nur wenige zwingend erforderliche Flächenbefestigungen beabsichtigt.

## 1.10 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharrt, d.h. eine Flächenentwicklung nur im Rahmen des § 35 BauGB erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Aufstellung des B-Planes bis zur kommunalen Satzung und die daraus resultierende Erschließung und Bebauung als Wochenendhausstandort.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

### 1.10.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der

voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen".

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere bauliche Entwicklung stattfindet. Die vorhandenen und rechtmäßig errichteten Wochenendhäuser werden weiter genutzt. Umbau und Erweiterung wären nur sehr begrenzt möglich.

## 1.10.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgegangen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung im Rahmen der Festsetzung Sonderbaufläche zu verwirklichen und die Flächen weiter medien- und verkehrstechnisch zu erschließen.

## 1.11 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

Tabelle 1: Untersuchungsräume einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung des festgelegten Untersuchungsraums
Boden	Auswirkungen auf den Boden werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet
Wasser	Auswirkungen auf das Wasser werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld
Biotoptypen	Aufnahme und Darstellung von Biotoptypen und Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs
Fauna	Faunistische Kartierungen wurden für den Geltungsbereich durchgeführt
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld beleuchtet
Klima / Luft	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden für den Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld des B-Plans betrachtet
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet

### 1.11.1 Schutzgut Boden

#### Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich als leichte Erhöhung im Niederungsbereich des Hohennauener Sees. Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus sandigen Lehmen mit durchlässigen Sanduntergründen. Das Schutzgut Boden weist eine Zweiteilung in Ober- und Unterboden auf. Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet ist wegen Vornutzung und auch der aktuellen Nutzung als Wochenendhausgebiet als mittel zu bewerten.

## 1.11.2 Schutzgut Wasser

### **Grundwasser**

Die Grundwasserstände sind im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse als relativ oberflächennah zu bezeichnen. Im Jahresverlauf sind Grundwasserstände zum Teil bis ca. 1,5 m unter Flur anzunehmen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordwesten. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. An der südöstlichen Grenze befindet sich ein Graben mit einer temporären Wasserführung. Der Graben entwässert in Richtung des Hohennauener See, dem prägenden Gewässer in der Umgebung des Geltungsbereiches.

Teile des Geltungsbereiches im südöstlichen Teil gehören zu einem Retentions- oder Überflutungsraum.

## 1.11.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein jüngeres Siedlungsgebiet, das durch Wochenendhäuser geprägt wurde. Die Bebauung befindet sich locker angeordnete unter überschirmenden Kiefern und einzelnen Eichen. Die unbebauten Flächen sind durch Waldboden mit Gräsern, Kräutern und Sträucher zu finden. Teilweise sind Flächenversiegelungen vorhanden und durch die Befahrung sind offene Bodenpartien zu finden.

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff 'Biotop' wird dabei nicht auf so genannte 'schutzwürdige Lebensräume' beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte in einer flächendeckenden Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Abgrenzung und Benennung der Kartiereinheiten entsprechen dabei der jeweilig kennzeichnenden Vegetationsstruktur mit einer groben pflanzensoziologischen Zuordnung.

Die Biotoptypen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt und in ihrer speziellen Ausprägung im Untersuchungsgebiet beschrieben.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit (Naturnähe als qualitatives Kriterium für den Zustand der Landschaft oder von Teilen der Biozöosen ohne anthropogene Störungen und Belastungen).

- Arten- und Strukturvielfalt (Bezeichnet das Auftreten oder die Konzentration verschiedenartiger Elemente oder Erscheinungsformen innerhalb einer abgegrenzten Zeitperiode auf einer raum- oder Funktionseinheit.).
- Alter/ Reifegrad (als qualitatives Kriterium, das abhängig ist vom Alter und einem bestimmten Entwicklungsverlauf und einer besonderen Artenzusammensetzung).
- Gefährdungsgrad / Wiederherstellbarkeit (Als Kriterium, das sich aus dem Zusammenspiel von verfügbarem Lebensraum und der Populationsstärke sowie der effektiven Reproduktionsleistung bei Tieren und Pflanzen und der Zunahme von Gefährdungsursachen ergibt).
- Biotopverbundfunktion (Isolation).

Tabelle 2: Biotoptypen und deren Bedeutung im Geltungsbereich

Naturschutzfachliche Bedeutung			Biotoptyp		
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus**
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotope dieser Wertstufe kommen im Plangebiet nicht vor!			
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	BE	Einzelbäume und Baumgruppen	Überschirmender Baumbestand aus Eichen, Kiefern und Birken	---
		BLM	Laubgebüsche frischer Standorte	Gebüsche überwiegend Strauchschicht aus Traubenkirsche und anderen Laubsträuchern, geschnittene Hecke im südlichen Teil (hier nur geringere Naturnähe aber dichte Bepflanzung)	---
		BLF	Laubgebüsche nasser Standorte	Gebüsche aus überwiegend Cornus sanguinea, mit überschirmenden Eichen entlang des Grabens	---
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung, hohes Entwicklungspotenzial	PX	Wochenendhausbebauung	Flächen mit geringerer Bebauungsdichte und umfangreichen Gehölzbeständen im mittleren Teil des Geltungsbereiches	---



Naturschutzfachliche Bedeutung			Biotoptyp		
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus**
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	PX	Wochenendhausbebauung	Intensiv genutzte Wochenendhausbebauung mit teilweise übershirmendem Baumbestand und diversen Grundstücksgestaltungen im Umfeld der Gebäude	---
		OSE	Kleinsiedlungsbereich	Bungalowgrundstücksteil mit einer Art Dauernutzung, Garten, Gewächshaus, Kaninchenställe, KFZ-Stellplatz, Einfriedung	---
		GZ	Scherrasen	Regelmäßig gemähte Flächen am Rand von Wegen und Abstandsflächen	---
		OVWW	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	Teilbefestigte oder nur durch Tritt entstandene Pfade teilweise mit Vegetation	---
sehr gering / ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	--	Gebäude	Bungalows, Schuppen, überdachte Terrassen und Nebengelasse etc.	---
		OVWW	Weg mit Teilbefestigung	Teil des Uferwanderweges mit leichter Schotterbefestigung und regelmäßiger Nutzung	---
		OVVV	Weg mit Vollbefestigung	Betonflächen, Vollversiegelung	---

\*) gemäß Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg (LUA 2011)    \*\*) Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG

Vorbelastend auf das Schutzgut „Biotope / Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung und die Nutzung der meisten Flächen im Plangebiet sowie Nutzungen zum Freizeitwohnen in der Umgebung des Plangebietes.

Eine detaillierte Biotoptypenerfassung befindet sich im Anhang.

## Fauna

Im Geltungsbereich konnten 5 Brutvogelarten der Gilde der Gehölzbrüter nachgewiesen werden. Es handelt sich um so genannte ubiquitäre Arten mit einem relativ geringen Gefährdungsgrad. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind ebenfalls von Bedeutung für gehölzbewohnende Vogelarten. Es konnten diverse Durchzügler und Nahrungsgäste kartiert werden. Es handelt sich sämtlich um typische Vogelarten der Siedlungen u der Gehölzstrukturen.

Der Biber hat entlang des Grabens direkt südöstlich benachbart zum Geltungsbereich ein Teilrevier.

Der Geltungsbereich hat als Nahrungshabitat für Fledermäuse eine Bedeutung.

Zauneidechsen konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.

Wegen der weitgehend vorhandenen Einzäunung hat das Gebiet nur im südöstlichen Bereich eine geringe Bedeutung für Wildwanderungsbewegungen.

Weitere Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

### **1.11.4 Schutzgut Klima / Luft**

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima am Standort einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. In den Niederungen findet eine verstärkte Kaltluftbildung statt. Die Flächen zeichnen sich durch verstärkte Nebenhäufigkeit aus. Die Laubgehölze haben eine besondere kleinklimatische Funktion.

### **1.11.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft**

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines mit überwiegend Bungalows geprägten Bereiches im Siedlungsteil am Rand des Hohennauener Sees. Der Siedlungsteil mit diversen Bebauungen hat kein besonderes ästhetische Erscheinungsbild. Die Flächen sind insgesamt in der Umgebung bereits sehr stark visuell überprägt. Das Gebiet ist insgesamt nicht sehr gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden.

#### Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Das Plangebiet hat traditionell eine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

### **1.11.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)**

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

### **1.11.7 Schutzgut Mensch**

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind u.a.:

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild bearbeitet.

### **1.11.8 Biologische Vielfalt**

Die Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich und in der Umgebung sind als Strukturelemente von besonderem Wert. Der überwiegende

Flächenanteil im Geltungsbereich ist durch alte Wochenendhäuser unter lockerem Baumbestand mit einzelner Strauchbestand gekennzeichnet. Gehölzbewohnende Tierarten können auch Potenziale in den Flächen und Gehölzen finden. (siehe dazu auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan).

#### **1.11.9 Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)**

Im § 1a Abs 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits weitgehend verkehrstechnisch erschlossene Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Durch die Vornutzung mit Bungalowbebauung und auch teilweiser Flächenversiegelung wird in Teilen einen Art Flächenrecycling mit der Planung begleitet.

Die wertvolleren Flächen im südöstlichen Bereich im hochwasserbeeinflussten Bereich werden von Bebauung ausgenommen. Die Flächen entlang der Grabenniederung bleiben langfristig von einer baulichen Nutzung verschont.

#### **1.11.10 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)**

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits verkehrstechnisch erschlossene Fläche am Rand bzw. innerhalb einer bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die umgebenden Siedlungsflächen sind die siedlungstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung eine besondere Erholungsfunktion im Sinne einer Wochenendhausnutzung.

#### **1.11.11 Wirkungsgefüge**

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wochenendhäuser und Gehölzbeständen geprägt. Angrenzend befinden sich Siedlungsgebiet mit Bungalows sowie gehölzbestandene Flächen. Mit der angrenzenden Niederung im Südosten besteht eine Verbindung zum Hohennauener See. Aufgrund der Strukturen und der speziellen Habitatstruktur sind dauerhaft meist ubiquitären Arten zu finden. Aktuell gibt es in den Flächen bereits mit Bungalow und Flächenbefestigungen bauliche Vorprägung.

#### **1.11.12 Natura 2000 – Gebiete**

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.

#### **1.11.13 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

## 1.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von Louis, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

*..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."*

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden zwischen den Entwicklungen bei der Durchführung des Vorhabens und der Nichtdurchführung unterschieden. Die Wirkungen bei der Durchführung des Vorhabens erfolgen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i.d.R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.
- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.
- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung, Betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund ihres Charakters auch Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen
- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung

- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle 3: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
<b>Flora / Fauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Entfernen und Überprägen von Vegetation</li> <li>• randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> </ul>	<p>Durch die Baumaßnahmen findet ein Verlust von Vegetationsflächen und Lebensraum statt. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst überwiegend krautige Vegetationsstruktur. Gehölzbestände bleiben weitgehend erhalten. Bäume sind nicht betroffen und bleiben erhalten. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen sämtlich um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen findet durch das Planvorhaben bei Freihaltung der Niederungsbereiche im Retentionsraum nicht statt.</p> <p><b>a)</b>  <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten  <i>Anlagenbeding:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen ist krautige Vegetation sowie einzelnen Sträucher  <i>Betriebsbeding:</i> keine</p> <p><b>b)</b>            Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen werden weiterhin zum Teil als Wochenendhausgebiet genutzt. Die nicht bebauten Flächen werden sich in Richtung Wald entwickeln oder werden parkartig gestaltet.</p>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdarbeiten</li> <li>• Versiegelung</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und dem Neubau von Gebäuden hervorgerufen.</p> <p><b>a)</b>  <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags  <i>Anlagenbeding:</i> Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Errichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Abwasserleitungen und Medienkabeln sowie Versickerungseinrichtungen werden die Bodenverhältnisse überprägt.  <i>Betriebsbeding:</i> Der Fahrzeugverkehr führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags (Ölverluste etc.)</p> <p><b>b)</b>            Eine Nichtbebauung und Nutzungsintensivierung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.</p>
<b>Oberflächen-gewässer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>Im Geltungsbereich sind keine Wasserflächen vorhanden. Schadstoffeinträge im Bereich der potenziellen Überflutungsflächen können durch den Ausschluss von Bebauung ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen von weiter entfernt liegenden Wasserflächen (Hohennauener See) sind unwahrscheinlich.</p> <p><b>a)</b>  <i>Baubedingt:</i> keine  <i>Anlagenbeding:</i> keine  <i>Betriebsbeding:</i> keine</p> <p><b>b)</b>            Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
<b>Grundwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Die Grundwasserspeisung wird durch die geplante Abführung des Niederschlagswassers nicht wesentlich gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die geschlossene Kanalisation bzw. in abflusslose Sammelgruben eingeleitet.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen <i>Anlagenbedingt:</i> vollständiger Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
<b>Klima/ Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen</li> <li>• Beeinträchtigung des Luftaustausches</li> <li>• Beeinträchtigung der Luftqualität</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst überwiegend nur krautige Vegetation. Baumbestand ist nicht betroffen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt. Die Rückstrahlungswerte werden sich lokal aber durch Überbauung und Flächenbefestigung erhöhen.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Geräusche und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung Rückstrahlungswerte <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
<b>Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz</li> <li>• Visuelle und akustische Störung,</li> <li>• Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung</li> </ul>	<p>Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung der baulichen Dominanz <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung der Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Störungen</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
<b>Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Entfernen und überprägen von Vegetation</li> <li>• randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, überwiegend nur krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<i>Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern.</i>	
<b>Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Entfernen und überprägen von Vegetation</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> </ul>	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen <i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen (z.B. Staubbelastung auf Sandwegen).</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
<b>und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,</li> <li>• Beeinträchtigung des Luftaustausches</li> <li>• Beeinträchtigung der Luftqualität</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> <li>• Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz</li> <li>• Visuelle und akustische Störung</li> </ul>	b) Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist nach überschlüssiger Einschätzung zur beabsichtigten Nutzung mit keinen Überschreitungen nach TA Lärm zu rechnen. b) Es kommt zu keinen Veränderungen
<b>Wirkungsgefüge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> <li>• Beeinträchtigung des Luftaustausches</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt. b) Es kommt zu keinen Veränderungen
<b>Natura 2000 – Gebiete</b>	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i>	
<b>Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Entfernen und Überprägen von Vegetation</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> <li>• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse</li> <li>• Verlust der Ausgleichsfunktionen</li> <li>• Beeinträchtigung des Luftaustausches</li> <li>• Beeinträchtigung der Luftqualität</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> <li>• Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz</li> <li>• Visuelle und akustische Störung</li> </ul>	a) Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren, die bauliche Dominanz wird erhöht. b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes. Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des Naturraums ausgleich- und ersetzbar.



## 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i.d.R. die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes oder eines Grünordnungsplanes. Die Eingriffsregelung kann aber auch bei überschaubaren Vorhaben direkt in der Begründung zum Bebauungsplan bearbeitet und dargelegt werden.

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit dem vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan werden gem. § 14 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den §§ 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Eingriffsbilanz wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

### 3 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle 4: Prognose der Auswirkungen

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	●	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	■	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Landschaftsbau	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○
	Transport/ Verkehr	●	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der baulichen Anlagen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen zu erwarten
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

#### 3.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit der Nutzung eines teilerschlossenen und teilweise vorgeprägten Standortes für die touristische Entwicklung können zusätzliche aufwendigere Erschließungsaufwendungen an anderen Standorten vermieden werden.

### 3.2 Überwachung - § 4c BauGB

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gem. § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen.

Tabelle 5: Übersicht Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Überwachungszeitraum	Schutzgut	Verantwortlichkeit	Maßnahme zur Überwachung
Satzungsbeschluss	Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild	Gemeinde, (Erschließungsträger durch städtebaulichen Vertrag)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewährleistung der vollständigen Kompensation.</li> </ul>
Vor der Baumaßnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde; (Erschließungsträger durch städtebaulichen Vertrag)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewährleistung der ggf. notwendigen Flächen-, Objekt- und Baumkontrolle durch einen Artenschutzgutachter.</li> <li>Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.</li> </ul>
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes.</li> </ul>
Während der Baumaßnahmen	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes.</li> </ul>
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser und Lebensräumen während der Baumaßnahmen.</li> <li>Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen.</li> </ul>
	Kultur- und Sachgüter	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Bodendenkmälern und Bodenfunden während der Baumaßnahmen.</li> </ul>
Bauabnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen</li> </ul>
Dauerhaft nach Fertigstellung	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überprüfen der Funktionsfähigkeit der Maßnahmenflächen</li> </ul>

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Kompensationsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ab.

## 4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden die Flächen eines bereits vorhandenen Wochenendhausstandortes neu zu gestalten.

Mit der Nutzung eines teilweise erschlossenen Standortes am Rand der bebauten Siedlung in verkehrsgünstiger Lage ist grundsätzlich eine Maßnahme zur Vermeidung umfangreicher Neuversiegelungen.

Trotz einer Vorprägung sind im Geltungsbereich Habitatstrukturen zu finden. Brutvögel der Gehölze finden hier ihre Reviere. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches konnten Teilhabitate des Bibers nachgewiesen werden.

Teilweise findet sich hier schützenswerter Gehölz- und Baumbestand im Geltungsbereich.

Mit der Erschließung und Entwicklung als Wochenendhausstandort gehen Neuversiegelungen und dauerhafte Lebensraumverluste einher. Es werden für die baulichen Entwicklung überwiegend krautige Vegetationsbestände genutzt. Die Überflutungsflächen im südöstlichen Geltungsbereich werden nicht baulich in Anspruch genommen oder überprägt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens und der Lebensraumverlust werden außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

## Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen und Quellen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)
- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung <sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu dem Bebauungsplan Nr. 079  
Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg

Stand August 2023

**Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann**

Dorfstr. 30, 14 715 Seeblick OT Wassersuppe

[rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de) / [www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)



# Stadt Rathenow

Bearbeitung der  
naturschutzrechtlichen  
Eingriffsregelung zum  
Bebauungsplan Nr. 079  
"Wochenendhausanlage  
im Park am  
Eulenweg"  
Stadt Rathenow OT  
Semlin

August 2023

Bearbeitung der naturschutzrechtlichen  
Eingriffsregelung

zum

Bebauungsplan Plan Nr. 079

"Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg"

Stadt Rathenow OT Semlin

Stand: August 2023

## **Stadt Rathenow**

**Berliner Straße 15**

**14712 Rathenow**

### **Bearbeitung:**



### **Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann**

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail [rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de)

[www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann



## Inhaltsverzeichnis

1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	- 4 -
1.1	Bestand Schutzgüter .....	- 4 -
1.2	Eingriffsregelung .....	- 5 -
1.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	- 5 -
1.4	Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung.....	- 7 -
1.4.1	Auswirkungsarten .....	- 7 -
1.5	Konfliktanalyse .....	- 7 -
1.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	- 9 -
1.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	- 11 -
1.5.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft .....	- 13 -
1.5.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere .....	- 14 -
1.5.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	- 15 -
1.5.6	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG) .....	- 15 -
1.6	Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG .....	- 16 -
1.7	Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung.....	- 16 -
1.8	Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	- 17 -

# 1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

## 1.1 Bestand Schutzgüter

### Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich als leichte Erhöhung im Niederungsbereich des Hohennauener Sees. Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus sandigen Lehmen mit durchlässigen Sanduntergründen. Das Schutzgut Boden weist eine Zweiteilung in Ober- und Unterboden auf. Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet ist wegen Vornutzung als Wochenendhausgebiet als mittel zu bewerten.

### Schutzgut Wasser

Die Grundwasserstände sind im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse als relativ oberflächennah zu bezeichnen. Im Jahresverlauf sind Grundwasserstände zum Teil bis ca. 1,5 m unter Flur anzunehmen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordwesten. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.

Oberflächengewässer in der weiteren Umgebung des Plangebietes, hier der Hohennauener See und Meliorationsgräben werden durch die Planungen nicht berührt.

### Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein jüngeres Siedlungsgebiet, das durch Wochenendhäuser geprägt wurde. Die Bebauung befindet sich locker angeordnete unter überschildmenden Kiefern und einzelnen Eichen. Die unbebauten Flächen sind durch Waldboden mit Gräsern, Kräutern und Sträucher zu finden. Teilweise sind Flächenversiegelungen vorhanden und durch die Befahrung sind offene Bodenpartien zu finden.

### Schutzgut Klima / Luft

Für das Bearbeitungsgebiet sind nach dem DEUTSCHEN WETTERDIENST POTSDAM 1992 (agrometeorologischer Dienst) die Messwerte der nächstgelegenen Wetterstation Brandenburg Görden (ca. 15 km südlich des Bearbeitungsgebietes) übertragbar.

Die Daten des agrometeorologischen Dienstes ermöglichen die vergleichende Darstellung des 30-jährigen Mittels der Jahre 1951-80 von Temperatur, Niederschlag, potentieller Evapotranspiration (Verdunstung durch Pflanzenbestand, unter Annahme einer optimalen Wasserversorgung) und klimatischer Wasserbilanz (Differenz zwischen Niederschlag und potentieller Evapotranspiration). Die mittleren Monatssummen der Niederschläge betragen für Görden 560 mm/a. Der Monat der geringsten Niederschläge ist der Februar (ca. 33 mm), die höchsten Niederschläge fallen im Juni (ca. 68 mm).

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,7° C, der kälteste Monat ist der Januar mit durchschnittlich -0,5° C, der wärmste Monat ist der Juli mit 17,9° C.

Klimatische Besonderheiten sind für das Plangebiet die erhöhte Nebelhäufigkeit aufgrund der Nähe zum Hohennauener See und der Niederungsflächen.

### Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines mit überwiegend Bungalows geprägten Bereiches im Siedlungsteil am Rand des Hohennauener Sees. Der Siedlungsteil mit diversen Bebauungen hat kein besonderes ästhetische Erscheinungsbild. Die Flächen sind insgesamt in der Umgebung bereits sehr stark visuell überprägt. Das Gebiet ist insgesamt nicht sehr gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden.

### Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Das Plangebiet hat traditionell eine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

## **1.2 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Verfahren wird gemäß der Standards der „HVE - Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (MLUL 2009) durchgeführt.

## **1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist striktes Recht. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitmöglichst minimiert werden (vgl. bspw. LANA 1996). Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Den in der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind gemeinsam, dass sie direkt am Vorhaben ansetzen und eine Vermeidung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen des Vorhabens und dessen Durchführung zum Ziel haben.

### Planungsalternativen

Am Standort standen keine Planungsalternativen aufgrund der gegebenen topographischen und baustrukturellen Verhältnisse zur Diskussion.

## 1.4 Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung

### 1.4.1 Auswirkungsarten

Um die ökologischen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Flächenverlust/ -inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

- Schadstoffemissionen (Stäube, Abrieb,-Schmiermittel, Müll)
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

## 1.5 Konfliktanalyse

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des

Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind dem nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. Sie werden für alle Schutzgüter getrennt ermittelt, auch wenn die Schutzgüter auf derselben Fläche liegen bzw. die Maßnahmen auf derselben Fläche angelegt werden.

Methodische Grundlage für die Konfliktanalyse ist:

- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung

### 1.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 1: Konfliktanalyse - Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust</b>	Kein Eingriff!	<b>Eingriff ist gegeben!</b>	Kein Eingriff!
<b>Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Die baubedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Durch die Anlage von Bauwerken und Verkehrsflächen werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft vollständig versiegelt.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die baulichen Erweiterungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten selbst liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Die Beeinträchtigungen durch den Betrieb und die Nutzung von Bebauung liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar.

Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich folgender Konflikt:

⇒ **K V Neuversiegelung**  
(Umfang: ca. 440 m<sup>2</sup>)

#### Versiegelungsbestand und Herleitung des Neuversiegelungs- und Überbauungsumfangs

Aktuell sind im Plangebiet bereits Bebauungen, Versiegelungen und Teilversiegelung vorhanden.

#### Neuversiegelung durch die Anlage von Bauten und Flächenbefestigungen

Die Festsetzung der Grundflächenzahl definiert die zukünftige Bebauungsintensität der Flächen. Gemäß § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die im B-Plan festgesetzte

Grundflächenzahl darf im vorliegenden Fall durch textliche Festsetzung um 35 % für Nebenanlagen überschritten werden.

Auf insgesamt 6.217 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches (SO) ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Überbaumöglichkeiten bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahlen mit Überschreitungen ergibt eine effektive rechtliche Bebaumöglichkeit von 27 %. Das Sondergebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich, deshalb ist auch diese Gesamtfläche in die Berechnung einzubeziehen.

Es ergeben sich damit gesamt: 1.679 m<sup>2</sup> rechnerische Versiegelung.

Davon abzuziehen sind alle bereits im Geltungsbereich vorhandenen Versiegelungen und Überbauungen. Diese umfassen gemäß der Angaben des Vermessers insgesamt ca. 1.239 m<sup>2</sup>

Es sind damit ca. 440 m<sup>2</sup> Neuversiegelung kompensationspflichtig.



## 1.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### Auswirkungen auf Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 2: Konfliktanalyse - Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Reduzierung der Grundwasserneubildung</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Störung der Grundwasserhältnisse</b> (Quantität, Dynamik u. Qualität)	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Veränderung grundwasserqualitätsrelevanter Schutzwirkungen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie und Baustoffe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die anlagebedingten Veränderungen der Infiltrationsfläche (Versiegelung bzw. Teilversiegelung und Verdichtung von bisher unversiegelten Flächen) als nicht eingriffsrelevant zu bezeichnen.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Überbauung, insbesondere die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von Dach- und Verkehrsflächen über Bankette, Versickerungsschächte und Mulden i. d. R. einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird.

Die Abführung der anfallenden Niederschläge in eine geschlossene Kanalisation oder Oberflächengewässer ist nicht geplant. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben nicht statt.

**Ein Eingriff in das Schutzgut Grundwasser findet durch das Bauvorhaben nicht statt.**

## Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Verringerung potenzieller Retentionsflächen,
- Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und
- möglicher Schadstoffeintrag.

Tabelle 3: Konfliktanalyse - Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	<b>Anlage</b> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen statt.	Anlagebedingte finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Betriebsbedingt finden keine Beeinträchtigungen statt.

Durch das Bauvorhaben werden keine Oberflächengewässer berührt. Stoffeinträge in benachbarte Gewässer werden durch das Bauvorhaben nicht hervorgerufen. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern finden nicht statt. Die potenziellen Retentionsflächen werden nicht überbaut und verändert.

**Ein Eingriff in das Schutzgut Oberflächengewässer findet durch das Bauvorhaben nicht statt.**

### 1.5.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Beeinträchtigung des Luftaustausches</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Schadstoffeintrag</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Bebauung ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Die Verluste wirken sich aber nicht erheblich auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus..	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust von Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse liegen alle Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse ist aufgrund des Vorhabens nicht abzuleiten.

**Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.**

### 1.5.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme,
- Entfernen und Überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Tabelle 5: Konfliktanalyse – Biotope / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Lebensraumverlust / Biotopzerstörung	Kein Eingriff!	<b>Eingriff ist gegeben!</b>	Kein Eingriff!
Verlust von Einzelbäumen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Beeinträchtigung von Einzelbäumen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Unfalltod von Tieren	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Gefährdung / Störung von Tieren (Verhaltensmuster etc.)	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingte Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen und Entfernung/ Schädigung von Vegetationsflächen und -strukturen durch Versiegelung und Überbauung.	Durch die Nutzung der Bebauung und Verkehrsflächen finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Der Verlust von Vegetationsflächen wird durch die möglichen Baumaßnahmen begründet. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung. Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Der Lebensraumverlust korrespondiert mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergeben sich folgende Konflikte:

- ⇒ **K 1 Verlust von Lebensraum**  
Umfang: ca. 440 m<sup>2</sup>

### 1.5.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung, Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 6: Konfliktanalyse – Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes statt.	Durch die Anlage der Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.	Durch die Nutzung der Anlagen finden keine Beeinträchtigungen statt.

Die Neubebauung und Erschließung führt zu einer Veränderung der baulichen Dominanz, die im Sinne der Eingriffsregelung aber keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutet.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird generell durch die Neubaumaßnahmen und die Nutzung der Flächen nicht verschlechtert. Die Wegebeziehungen bleiben bestehen.

### 1.5.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Baudenkmäler oder -objekte im Baubereich sind nicht bekannt oder dokumentiert.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Grundsätzlich gilt: werden Bodenfunde bei den Erdarbeiten angetroffen sind entsprechende Dokumentationsarbeiten einzuleiten. Sie gehen zu Lasten des Veranlassers der Baumaßnahme. Die Regelungen entsprechen dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg

[Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG vom 22. Juli 1991 (GVBl./91 S. 311) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I/97 S.124, 140)] und sind einzuhalten.

## 1.6 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,
- Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),
- Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,
- Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,
- Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.

## 1.7 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe wird im Folgenden das Konzept beschrieben, durch das die vorhabenbedingten Eingriffe kompensiert werden sollen. Die Bemessung der Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, dass reife, bestehende Lebensraumstrukturen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien.

## 1.8 Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen haben im naturschutzrechtlichen Sinn eine räumlich-funktionale und eine zeitliche Komponente. Sie erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herstellen. Die zeitliche Komponente ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass der Ausgleich so erfolgen muss, dass für Betroffene (z. B. Organismengruppen) notwendige Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn bedeutet keinen Ausgleich im streng naturwissenschaftlichen Sinn. Nicht der Eingriff selbst muss ausgeglichen werden, sondern die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen (vgl. HABER et al. 1993). Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine, der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an.

### Bilanz

Durch Anlage von Gebäuden und dauerhaft befestigten Flächen sowie technischer Infrastruktur könnten im Geltungsbereich Flächen versiegelt und überbaut werden.

Es kann aufgrund der Festsetzungen bilanztechnisch eine Neuversiegelung von maximal ca. 440 m<sup>2</sup> entstehen.

Gemäß der Regelungen HVE muss zur Kompensation eine Entsiegelung von 440 m<sup>2</sup> im Verhältnis 1 : 1 erfolgen oder es müssen Extensivierung im Verhältnis von 1 : 2 also 880 m<sup>2</sup> vorgenommen werden.

Im relativ kleinen Geltungsbereich kann die erforderliche Kompensation nicht realisiert werden.

### Kompensationskonzept (extern)

Die mögliche Neuversiegelung und der Lebensraumverlust, die durch die Planung hervorgerufen werden, kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht kompensiert werden.

Es sollen deshalb außerhalb des Geltungsbereiches dauerhafte Extensivierungen vorgenommen werden.

Mit den dauerhaften Extensivierung von Intensivackerflächen innerhalb der Gemarkung Semlin ist gemäß der Regelungen HVE das Kompensationserfordernis für die Neuversiegelung und den allgemeinen Lebensraumverlust erbracht.

Der Vorhabenträger schließt einen Vertrag mit dem Flächenanbieter Renaturis (Anlage9:

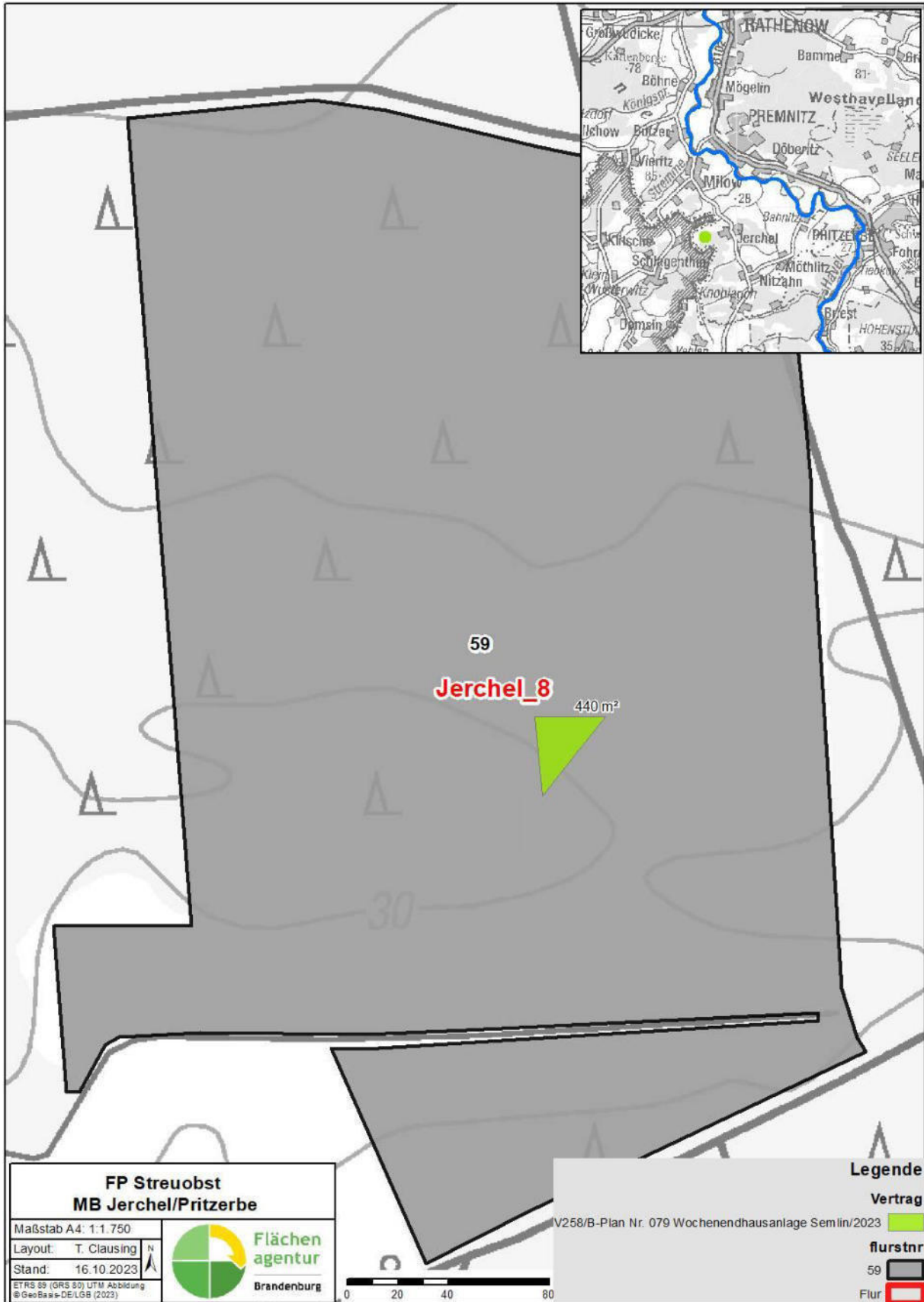
Die Kompensationsmaßnahme wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert.

Anlage zu Punkt 7: Kompensationsfläche mit Bezug auf das Kompensationskonzept  
im Bericht Eingriffsregelung

Im Flächenpool Streuobst Pritzerbe/Jerchel aus dem Poolangebot der Flächenagentur  
Brandenburg GmbH im Landkreis Havelland wird die zu kompensierende Fläche der  
Neuersiegelung von 440 m<sup>2</sup> im Rahmen einer Streuobstwiesen mit extensiver  
Grünlandnutzung und Heckenpflanzung ausgeglichen. (siehe Link  
[https://www.flaechenagentur.de/wp-content/uploads/HVL\\_Pritzerbe-  
Jerchel\\_2023.pdf](https://www.flaechenagentur.de/wp-content/uploads/HVL_Pritzerbe-Jerchel_2023.pdf) bzw. folgender Anhang) Die Kompensationsfläche befindet sich auf  
der Gemarkung Jerchel, Flur 8, Flurstücksnr. 59.

Ein entsprechender Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH wurde dafür  
abgeschlossen und liegt vor.







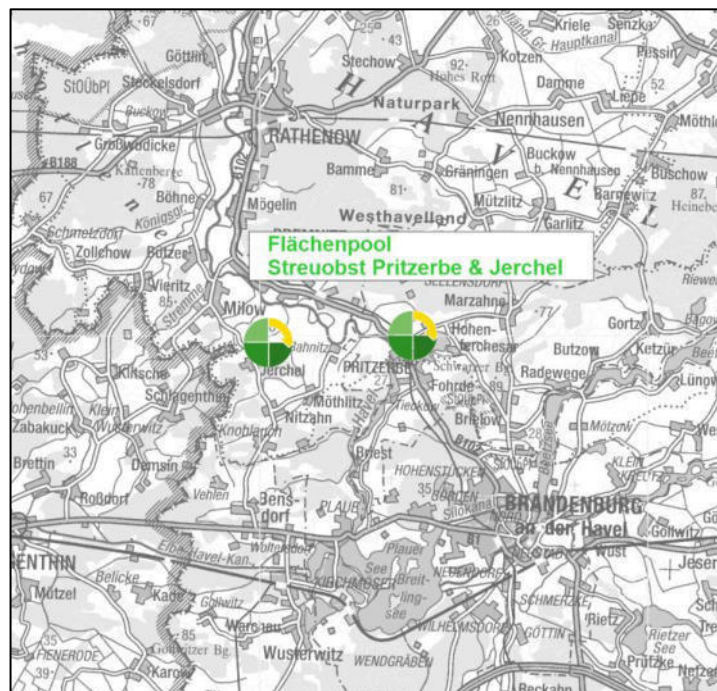
## Poolangebot im Landkreis Havelland Flächenpool Streuobst Pritzerbe/Jerchel

Naturraum	Unteres Havelland	
Größe	Pritzerbe – 1,2 ha Streuobstbestand mit Hecke Jerchel – 2,5 ha Streuobstbestand mit Hecke und extensivem Grünland auf Niedermoorstandorten	
Ausgangszustand	Acker in Ortsrandlage	
Zielzustand	Streuobstwiesen mit extensiver Grünlandnutzung, Heckenpflanzung	
Naturschutzfachliche Aufwertungswirkung	Arten / Lebensräume	Entwicklung von unterrepräsentierten Biotopstrukturen mit vielfältiger Lebensraumfunktion für gefährdete Tier- und Pflanzenarten der Kulturlandschaft;  Entwicklung von hochwertigen Lebensräumen insbesondere für Vögel und Wirbellose durch die Kombination von Strukturelementen und Offenlandbiotopen
	Landschaftsbild	Wiederherstellung typischer traditioneller Dorfrandstrukturen mit hohem ästhetischen Wert und besonderer Bedeutung im Übergangsbereich vom Agrarraum zur Ortslage
	Boden	Durchwurzelung durch Obstbäume, dauerhafte extensive Grünlandnutzung, Verzicht auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel
	Grundwasser	Maßnahme wirkt sich positiv auf Qualität der Grundwasserneubildung aus

Die Maßnahmenflächen in Pritzerbe befinden sich in Ortsrandlage westlich der B102 auf einem ehemaligen Acker umgeben von Niederungslandschaften der Havelaue.

Die Maßnahmenflächen in Jerchel befinden sich nahe dem Ort in östlicher Richtung auf einem ehemaligen Acker umgeben von Kiefernforsten.

Die Flächen liegen innerhalb des LSG „Westhavelland“ (Naturpark).





Die Idee für die Anlage der jeweiligen Streuobstbestände sowie der Hecke ist in enger Kooperation mit den Eigentümern entstanden.

In Pritzerbe stellt die Maßnahme einen Sichtschutz zwischen Ortslage und B102 sowie in westlicher Richtung zur Bahntrasse, einen Erosionsschutz sowie eine bessere Landschaftsgestaltung in Ortsnähe dar. Die Streuobstwiese sowie die Hecke wurde im Winter 2020/21 gepflanzt und über einen Grundbucheintrag dauerhaft gesichert. Es kamen vorwiegend alte und regional verwendete Apfel-, Birnen- und Pflaumensorten zum Einsatz. Diese wurden aus einer Nauener Baumschule bezogen, sie sind an den mageren Standort angepasst. Die Grünlandpflege erfolgt durch Schafe und Ziegen. Als eine besondere Herausforderung gilt der Schutz vor Wühlmäusen, so dass mit Drahtkörben im Wurzelbereich gearbeitet worden ist.



*Streuobstwiese Pritzerbe Mai 2021 (Fotos A. Schöps)*



*Streuobstwiese Pritzerbe, Luft März 2022 (Foto T. Clausing)*

In Jerchel soll die Maßnahme der Landschaftsgestaltung dienen. Die Streuobstwiese sowie die Hecke wurden im Frühjahr 2022 gepflanzt und über einen Grundbucheintrag dauerhaft gesichert. Auch hier kommen vorwiegend alte und regional verwendete Apfel-, Birnen- und Pflaumensorten zum Einsatz.



*Streuobstwiese Jerchel, Oktober 2022 (Fotos T. Clausing)*



*Streuobstwiese Jerchel Mai 2022 (Foto A. Schöps)*

Weiterführende Informationen können Sie bei Bedarf unter unten angegebener Adresse erhalten.

***Die Daten und Angaben auf diesen Seiten sind urheberrechtlich geschützt. Die Beschreibungen, Grafiken und Fotos dürfen ohne unser Einverständnis von Dritten weder sinngemäß verwendet noch kopiert werden.***

## **8. Landschaftspflegerisches Fachgutachten und**

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag <sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Anlage Landschaftspflegerisches Fachgutachten/ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 079 Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg

Stand August 2023/ Ergänzung Dezember 2023

**Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann**

Dorfstr. 30, 14 715 Seeblick OT Wassersuppe

[rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de) / [www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)

**Landschaftspflegerisches  
Fachgutachten  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

**für  
Bebauungsplan Nr. 079  
"Wochenendhausanlage im Park am  
Eulenweg"  
Stadt Rathenow OT Semlin**



**Landkreis Havelland**

August 2023; Ergänzung Dezember 2023

## Impressum

Landschaftspflegerisches Fachgutachten  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
für  
Bebauungsplan Nr. 079 "Wochenendhausanlage  
im Park am Eulenweg"  
Stadt Rathenow OT Semlin, LK Havelland

### Auftraggeber:

**PURE. homes gmbH**

**Altmarkt 10 c**

**01067 Dresden**

### Bearbeitung:



**Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann**

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail [rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de)

[www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)



.....  
*Unterschrift*

Bearbeitungsstand: August 2023; Ergänzung Dezember 2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Begutachtung.....	- 4 -
2	Vorschriften und Rechtliche Grundlagen.....	- 4 -
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	- 4 -
2.2	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände .....	- 6 -
2.3	Methodisches Vorgehen .....	- 7 -
3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens .....	- 8 -
3.1	Wirkfaktoren.....	- 8 -
3.2	Baubedingte Wirkungen.....	- 9 -
3.3	Anlagebedingte Wirkungen.....	- 9 -
3.4	Flächeninanspruchnahme.....	- 10 -
3.5	Individuenverluste .....	- 10 -
3.6	Barrierewirkungen und Zerschneidung.....	- 10 -
3.7	Lärmimmissionen und optische Störungen.....	- 11 -
3.8	Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren).....	- 11 -
4	Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang .....	- 13 -
5	Ausprägung des Plangebietes .....	- 17 -
5.1	Biotopstruktur.....	- 17 -
5.2	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 22 -
6	Inhalt der städtebaulichen Planungen .....	- 24 -
7	Kontrollen, Untersuchungen und Einschätzung .....	- 25 -
7.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL .....	- 28 -
7.2	Tierarten Arten nach Anhang IV der FFH-RL .....	- 29 -
7.2.1	Amphibien ( <i>Amphibia</i> ).....	- 29 -
7.2.2	Reptilien ( <i>Reptilia</i> ).....	- 30 -
7.2.3	Fledermäuse ( <i>Microchiroptera</i> ).....	- 31 -
7.2.4	Biber ( <i>Castor fiber</i> ) / Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> ) .....	- 32 -
7.2.5	Sonstige Tierarten nach § 44 BNatSchG.....	- 33 -
7.3	Weitere Tierarten nach Bundesartenschutzverordnung .....	- 33 -
7.4	Relevanzprüfung Europäische Vogelarten (Brut- und Rastvögel).....	- 33 -
7.4.1	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL .....	- 34 -
8	Maßnahmen zum Artenschutz .....	- 36 -
8.1	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen .....	- 36 -
8.2	Zeitliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	- 36 -
8.2.1	Anbringen von Fledermauskästen ACEF 1.....	- 36 -
8.3	Gestaltungsmaßnahmen – Empfehlung für die Festsetzung im Bebauungsplan .....	- 37 -
8.3.1	Entwicklung von Gehölzbeständen und Baumpflanzungen.....	- 37 -



8.3.2	Dachbegrünung.....	- 38 -
8.3.3	Nisthilfen für Gebäudebewohner .....	- 38 -
9	Zusammenfassung der Prüfung der Verbotstatbestände .....	- 39 -
9.1	Arten nach Anhang IV der FFH-RL.....	- 39 -
9.2	Arten nach Bundesartenschutzverordnung .....	- 39 -
9.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL .....	- 39 -
10	Zusammenfassung und gutachterliches Fazit .....	- 40 -
11	Anhang Quellenverzeichnis.....	- 42 -
12	Anhang Karte Flächennutzung und Biotoptypen .....	- 44 -
13	Anhang Karte Nachweis Avifauna .....	- 44 -

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan Plangebiet innerhalb des Ortsteiles Semlin; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab) .....	- 13 -
Abbildung 2: Übersichtslageplan Plangebiet innerhalb des Siedlungsteil Semlin Ausbau; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab) .....	- 14 -
Abbildung 3: Katasterauszug Geltungsbereich in der Gemarkung Semlin; Basis: Brandenburgviewer 01/2022 (ohne Maßstab) .....	- 15 -
Abbildung 4: Luftbildlageplan Geltungsbereich in der Gemarkung Semlin; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab) .....	- 16 -
Abbildung 5: Biotoptypen im Plangebiet; Grundlage Bestandsvermessung 09/2022; aktuelle Nutzung 08/2023 (ohne Maßstab).....	- 19 -
Abbildung 6: Typische Ausprägung im Geltungsbereich, Wochenendhausbebauung mit überschirmenden Großbaumbestand; Aufnahme 10/2022 .....	- 20 -
Abbildung 7: In Nutzung befindliche Bungalows mit gestalteten Kulturflächen und zusätzlicher Einzäunung; Aufnahme 10/2022.....	- 20 -
Abbildung 8: Mit Betonbefestigung überprägte Flächen und durch Ziergehölze geprägte Bereiche im Umfeld der Bebauung; Aufnahme 10/2022.....	- 21 -
Abbildung 9: Durch Baum- und Gehölzbestand geprägte Flächen im mittleren Teil des Geltungsbereiches; Aufnahme 10/2022 .....	- 21 -
Abbildung 10: Zeitweise wasserführender Graben auf dem benachbarten Flurstück 54/1 südlich des Geltungsbereiches; Aufnahme 04/2023 .....	- 22 -
Abbildung 11: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches, hier Landschaftsschutzgebiet Westhavelland; Grundlage Kartendienst LfU Brandenburg 10/2022 (ohne Maßstab).....	- 23 -
Abbildung 12: Naturnah anmutende Flächen im Plangebiet und dem südlich benachbarten Rand, europarechtlich geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden; Aufnahme 10/2022 .....	- 28 -
Abbildung 13: Im Frühjahr wasserführender Grabenbereich mit Verbindung zum Hohennauener See als ideales Teilhabitat für Erdkröte. Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.; Aufnahme 04/2023 .....	- 29 -
Abbildung 14: Typische „Biberschleppe“ über den Wanderweg am See.; (Aufnahme 03/2023).....	- 32 -

## 1 Anlass und Erfordernis der Begutachtung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das bisher bereits mit Wochenendhäusern genutzten Grundstücks innerhalb des Ortsteils Semlin sollen die planerischen Weichen gestellt werden, die Flächen mit einer attraktiven und modernen Wochenendhausbebauung neu zu gestalten und behutsam zu erweitern.

Es ist im Vorfeld zu klären, ob mit den Planungen aktuell Nist-, Brut- und Lebensstätten von Arten gemäß § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

## 2 Vorschriften und Rechtliche Grundlagen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 FFH-Richtlinie fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei Straßenbauvorhaben nicht zum Tragen kommt.

Das BNatSchG unterscheidet zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten.

Besonders geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG definiert. Es handelt sich dabei um:

- Arten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) 338/97 (Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels)
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Europäische Vogelarten: alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 2 und 3 zu § 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO))

Die streng geschützten Arten unterliegen einem strengeren Schutz nach § 44 BNatSchG und bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten (vgl. BNatSchG § 7 (2), Nr.14). Sie umfassen die:

- Arten des Anhangs A der EG-VO 338/97
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO)

Die ausschließlich national geschützten Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Der § 44 BNatSchG ist um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 ergänzt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder Europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 2 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten Satz 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

## 2.2 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe gelten für Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art.1 EU-Vogelschutzrichtlinie folgende Verbote aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs.5 (Zugriffsverbote):

### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Nachstellen, Fangen, Verletzen und Töten von Tieren oder Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Abweichend liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes (EHZ) der lokalen Population führt.

### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG)

Entnehmen, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen folgendes Verbot:

### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

### Ausnahmen

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Als einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen oder das Bauvorhaben im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt ist.
- zumutbare Alternativen (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen) nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand (EHZ) der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und

- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

## 2.3 Methodisches Vorgehen

Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:

### Stufe I: Vorprüfung / Relevanzprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist ggf. ein vertieftes spezielles Artenschutz-Gutachten einzuholen.

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, für die die Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmen notwendig werden, sind daher folgende Angaben im Hinblick auf die Wahrung des Erhaltungszustandes der Arten erforderlich:

- Erhaltungszustand der betroffenen Arten auf lokaler Ebene. Die Bewertung erfolgt gutachterlich anhand der Kriterien:  
*Erhaltungszustandes der Population; Habitatqualität; Beeinträchtigung*
- Erhaltungszustand der betroffenen Arten auf biogeographischer Ebene. Die Angaben beziehen sich auf die für Brandenburg relevante "Kontinentale biogeographische Region.
- Darlegung, dass die Gewährung einer Ausnahme für die Durchführung des Vorhabens zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führt bzw. dass sich der jetzige ungünstige Erhaltungszustand im Endergebnis nicht weiter verschlechtern wird.
- Bei Vorliegen eines ungünstigen Erhaltungszustandes ist außerdem zu ermitteln, ob spezifisch auf die jeweilige Art zugeschnittene fachliche Artenschutzkonzepte in einem übergeordneten Rahmen bestehen und darzulegen, dass diese durch das Vorhaben nicht behindert werden.

Auch für die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfolgt ebenfalls eine Einstufung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, um die

Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicherer prognostizieren zu können. Je ungünstiger der Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Population ist, desto höher ist i.d.R. die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen.

### 3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

#### 3.1 Wirkfaktoren

Für das geplante Vorhaben sind Wirkfaktoren festzustellen, die nach ihrem Ursprung in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden werden. Die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen relevanten Faktoren werden im Folgenden aufgeführt.

Die Klassifizierung der Wirkfaktorgruppen und Wirkfaktoren erfolgt nach LAMBRECHT et.al. 2004. Diese Wirkfaktoren sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Wirkfaktorgruppen und Wirkfaktoren (Lambrecht et al. 2004, S. 80)

<i>Wirkfaktorgruppen</i>	<i>Wirkfaktoren</i>
1 direkter Flächenentzug	1-1 Überbauung / Versiegelung
2 Veränderungen Habitatstruktur / Nutzung	2-1 direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
	2-2 Verlust / Änderung charakteristischer Dynamik
	2-3 Intensivierung der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung
	2-4 kurzfristige Aufgabe habitatprägender Nutzung / Pflege
3 Veränderung abiotischer Standortfaktoren	3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
	3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
	3-3 Veränderung der hydrologischen / hydrodynamischen Verhältnisse
	3-4 Veränderung der hydrochemischen Verhältnisse (Beschaffenheit)
	3-5 Veränderung der Temperaturverhältnisse
	3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z.B. Belichtung, Verschattung)
4 Barriere- und Fallenwirkung / Individuenverlust	4-1 baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust
	4-2 anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust
	4-3 betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust
5 nichtstoffliche Einwirkungen	5-1 akustische Reize (Schall)
	5-2 Bewegung / optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
	5-3 Licht (auch Anlockung)
	5-4 Erschütterung / Vibrationen
	5-5 Mechanische Einwirkungen (z.B. Tritt, Luftverwirbelung, Wellenschlag)
6 stoffliche Einwirkungen	6-1 Stickstoff- und Phosphatverbindungen / Nährstoffeintrag
	6-2 organische Verbindungen
	6-3 Schwermetalle
	6-4 sonstige durch Verbrennungs- und Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe
	6-5 Salz
	6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe u. Sedimente)
	6-7 olfaktorische Reize (Duftstoffe, auch Anlockung)
	6-8 Arzneimittelrückstände u. endokrin wirkende Stoffe
	6-9 sonstige Stoffe
7 Strahlung	7-1 nichtionisierende Strahlung / Elektromagnetische Felder
	7-2 ionisierende / radioaktive Strahlung
8 Management / Förderung / Bekämpfung von Organismen	8-1 Management gebietsfremder Arten
	8-2 Förderung / Ausbreitung gebietsfremder Arten
	8-3 Bekämpfung von Organismen (Pestizide u.a.)
	8-4 Freisetzung gentechnisch neuer bzw. veränderter Organismen
9 Sonstiges	9-1 Sonstiges

Nicht alle der aufgeführten Wirkungen sind für das Planvorhaben von Relevanz. Im Folgenden werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen beschrieben, welche durch das Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG führen könnten.

## 3.2 Baubedingte Wirkungen

Für das konkrete Bauvorhaben sind folgende baubedingten Konflikte zu erwarten:

Es werden Flächen für die Lagerung von Baumaterialien, die Bereitstellung von Büro- und Lagercontainern, die Errichtung von Abstellflächen für KFZ und Baufahrzeuge in Anspruch genommen. Diese Flächeninanspruchnahme kann sich durch temporären Verlust von Lebensraum bzw. von Landschaftsbestandteilen auf alle im Gebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten auswirken. Es besteht die Gefahr des Unfalltodes im Bereich der Baustellen. Im vorliegenden Fall können Lagerflächen nur im Geltungsbereich bzw. außerhalb der als naturschutzfachlichen Ausschlussflächen definierten Bereiche angeordnet werden, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über den Geltungsbereich hinaus notwendig wird.

### Baubedingte Bewegungsunruhe

Der Baubetrieb bedingt die Bewegung von Maschinen und Menschen. Diese meist ungerichteten Bewegungen stellen eine Unruhe dar, sind aber mit den Bewegungen welche aktuell innerhalb des Siedlungsraumes, hier Wochenendhaussiedlung inkl. dem Fahrzeug- und Personenverkehr auftreten, vergleichbar.

### Baubedingte Lärmimmission

Durch den Betrieb von Baumaschinen und Bautechnik ist mit einer temporären, jedoch ungleichmäßigen Lärmentwicklung zu rechnen. Intensiver Lärm kann sich auf empfindliche im Gebiet vorkommende besonders und streng geschützte Tierarten auswirken.

Der Wirkraum dieses Konfliktes umfasst die von der Baustelle beanspruchten und angrenzenden Flächen. Es ist zu erwarten, dass Art und Intensität des Baulärms stark schwanken. Eine genaue Abgrenzung von Lärmbändern ist nicht möglich, da detaillierte Informationen des zu erwartenden Baulärms aufgrund der Abstraktheit des B-Planes nicht vorliegen.

### Baubedingte Stoffemission

Der Einsatz, die Reinigung und Wartung von Baumaschinen und Baugeräten sowie der Umgang mit Baustoffen kann, sofern Stoffe direkt oder indirekt in den Boden oder ein Gewässer gelangen, zu Auswirkungen auf Arten führen. Der Konflikt kann durch die Anordnung der Lagerflächen und das Abstellen von Materialien und Maschinen außerhalb sensibler Flächen bei der zu erwartenden Art des Baubetriebes vollständig vermieden werden.

## 3.3 Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch die Überbauung von Flächen mit Bungalows und Nebenanlagen ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend. Unter die anlagebedingten Auswirkungen fallen alle durch den Baukörper dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft.



Zerschneidungs- und Barrierewirkungen können über das bestehende Maß hinaus für den Standort ausgeschlossen werden.

Durch Flächeninanspruchnahme infolge von Überbauung könnten auch Lebensräume von streng geschützten Arten verloren gehen.

### **3.4 Flächeninanspruchnahme**

Baubedingte Flächeninanspruchnahmen erfolgen durch die Baufeldfreimachung. Anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen entstehen durch die geplanten Veränderungen. Diese bedeuten insbesondere eine Überbauung und Versiegelung, aber auch die Anlage von Grün-, Frei- und Pflanzflächen, die eventuell andere Habitatstrukturen aufweisen als die gegenwärtig vorhandenen. Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist somit von einer Entfernung von für die Fauna relevanten Strukturen und einer teilweisen Umgestaltung der Bauflächen innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Die Auswirkungen können zu einem direkten Verlust oder zu einem Funktionsverlust von Habitaten geschützter Arten führen.

Es können z.B. Reviere und Brutplätze von Vögeln oder Teile von Nahrungshabitaten verloren gehen.

### **3.5 Individuenverluste**

Im Rahmen der Baufeldräumung kann es bei einer Inanspruchnahme von Lebensstätten zu baubedingten Individuenverlusten kommen. Zum Beispiel ist bei einer Zerstörung besetzter Nester mit einer Tötung von Jungvögeln bzw. einer Zerstörung von Eiern zu rechnen.

Individuenverluste während der Bauphase durch den Baustellenverkehr (Kollisionen, Überfahren) sind für das Untersuchungsgebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und der geplanten lockeren Bebauung artenschutzrechtlich nicht relevant. Ausnahme bildet hier der Abbruch vorhandener Bausubstanz. Hier kann es zur Beeinträchtigung nicht entdeckter Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen kommen.

Mit betriebsbedingten Individuenverlusten ist nicht zu rechnen.

### **3.6 Barrierewirkungen und Zerschneidung**

Unter dem Wirkprozess Barrierewirkungen/Zerschneidungen werden die baubedingten und anlagebedingten Trennungen von (Teil-)Lebensräumen und Zerschneidung von Verbundstrukturen zusammengefasst, aus denen Funktionsverluste durch Trenn- und Verinselungseffekte resultieren können.

Aufgrund der Ausdehnung und Lage des B-Plangebiets sind für die im B-Plangebiet zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Arten keine nachhaltigen Beeinträchtigungen etwa in Form einer genetischen Verarmung oder Verhinderung einer Ausbreitung von Arten zu erwarten.

### 3.7 Lärmimmissionen und optische Störungen

Visuelle und akustische Störreize durch Bau und Betrieb können zu Störungen, Beunruhigungen und Vergrämung empfindlicher Tierarten führen. Zusätzlich zu den durch Lärm ausgelösten Störungen übt die Anwesenheit von Menschen und Haustieren eine starke Beeinträchtigung auf scheue Tiere aus. Des Weiteren kann eine Scheuchwirkung auf Tiere auch durch Baufahrzeuge und -maschinen ausgelöst werden.

Vögel reagieren auf Lärm artspezifisch in Abhängigkeit von der Funktion, die akustische Kommunikation und Wahrnehmung besitzen. Für störungsempfindliche Arten ist eine Meidung des Geländes zu erwarten. Dadurch kann es zumindest zeitweise zu Verschiebungen im faunistischen Arteninventar kommen; besonders störungsempfindliche Arten werden verdrängt.

Störreize entstehen durch die Nutzung und die allgemeine Bewirtschaftung im Geltungsbereich mit der Verwirklichung der Wochenendhäuser und deren Erschließung.

Die Störreize sind als orts- und anlagentypisch zu bewerten. Im Geltungsbereich und in einem Teil der Umgebung bestehen diese anthropogenen Wirkungen bereits in größerem Umfang. Tierarten haben sich bereits angepasst.

### 3.8 Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

Die Planungsgrundlage bildet im vorliegenden Fall der Bebauungsplan und der darin festgesetzte zu erwartende Umfang der Bebauung und die allgemeine Flächengestaltung. In der Planzeichnung sind die geplanten Bebauung im Geltungsbereich aufgezeigt. Die Baufelder orientieren sich hier im Wesentlichen an der bereits vorhandenen Bestandsbebauung.

Alle von der Umgestaltung betroffenen Bereiche sind in Vorbereitung der Bebauung artenschutzrechtlich zu bewerten, dies umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Die Einschätzung des zu erwartenden Arteninventars basieren auf der Biotopausstattung innerhalb des Untersuchungsraums. Die örtliche Ausprägung und die Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet werden in die Bewertung einbezogen.

### 3.9 Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG sind alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Ziel dieser Prüfung ist es, die zu untersuchenden Arten auf das relevante Spektrum einzugrenzen. Nämlich die Arten, die

- im Untersuchungsraum (potenziell) vorkommen und
- vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können oder
- empfindlich darauf reagieren können (vgl. LANA 2009, 2006).

Die Relevanzprüfung erfolgt dabei in tabellarischer Form durch Eingrenzung (Abschichtung) der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Arten. Die Abschichtung basiert auf der Bestandserfassungen und Datengrundlagen.

Für darüber hinaus gehende Artengruppen erfolgt eine Potenzialabschätzung anhand des Vorhandenseins geeigneter Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens sowie der verfügbaren Daten von Fachbehörden.

### **3.10 Kontrollen und Untersuchungen**

Nach allgemeiner Einschätzung und Kontrolle des Plangebietes wird für die jeweiligen Artengruppen die Relevanz bewertet. Grundlage bildet vorwiegend die Lage und die Ausstattung des Planungsraums.

Mit der Begehung und Flächenkontrolle in der Saison 2023 von März bis Juni wurden der gesamte Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft.

## 4 Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Der hier relevante Bezugsraum umfasst grundsätzlich den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Ortslage Semlin. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wird auch das direkte Umfeld im Einflussbereich des Vorhabens kontrolliert und bewertet, um Flächenbeziehungen im Sinne von Teilhabitaten und Teilrevieren bewerten zu können.



Abbildung 1: Übersichtslageplan Plangebiet innerhalb des Ortsteiles Semlin; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Übersichtslageplan Plangebiet innerhalb des Siedlungsteil Semlin Ausbau; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab)

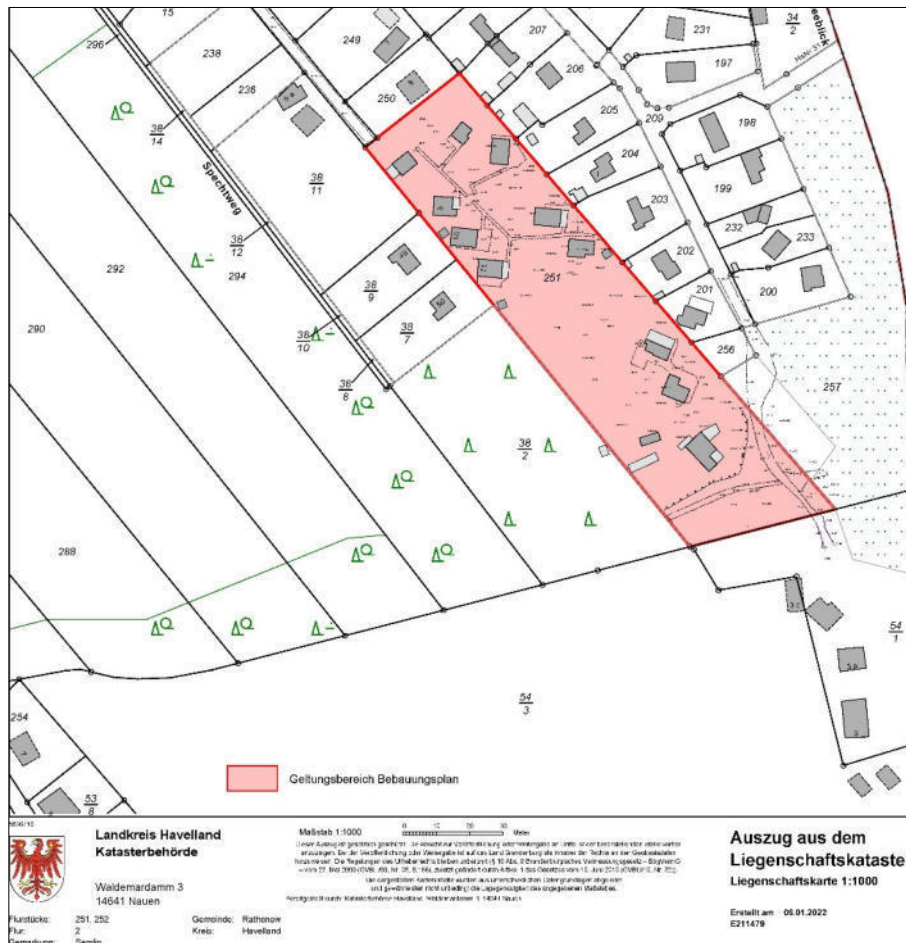


Abbildung 3: Katastrerauszug Geltungsbereich in der Gemarkung Semlin; Basis: Brandenburgviewer 01/2022 (ohne Maßstab)

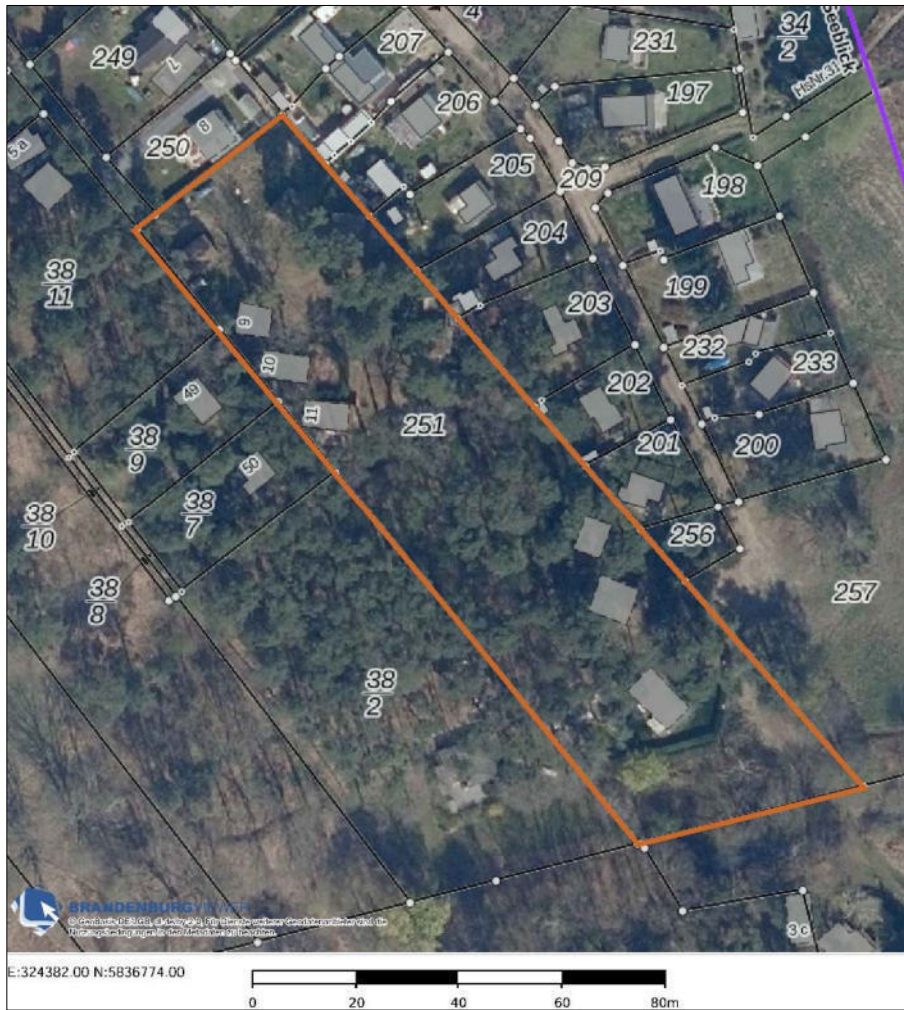


Abbildung 4: Luftbildlageplan Geltungsbereich in der Gemarkung Semlin; Basis: Brandenburgviewer 10/2022 (ohne Maßstab)

## 5 Ausprägung des Plangebietes

### 5.1 Biotopstruktur

Es handelt sich bei den Vegetationsstrukturen überwiegend um ein bereits seit längerem genutztes Wochenendhausgebiet. Es sind hier Bungalows, Schuppen und befestigte Terrassen vorhanden. Auf den Flächen sind schmale betonierte Wege zu finden. Im nördlichen Bereich befinden sich Sammelgruben mit Betonabdeckung. Auf Teilflächen sind Teilbefestigung für die PKW-Abstellung vorgeprägt. Das gesamte Gelände ist von raumprägenden Kiefern und Eichen überschirmt. Ein Teil der Bäume wurde durch Sturmereignisse beeinträchtigt. Teilweise ist Borkenkäferbefall zu erkennen. Die Strauchschicht ist vor allem im mittleren und östlichen Teil in den Randbereichen zu finden. Hier prägen vor allem Traubenkirschen die Bestände.

Im Umfeld der Gebäude sind zum Teil Zierpflanzungen zu finden. Bis auf den östlichen Teil ist das gesamte Gelände eingezäunt. Die Bungalows sind insbesondere in der Sommersaison intensiv genutzt. Einzelne Nutzer haben auch Hunde, die auf eingezäunten Freiflächen laufen.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch diverse Bebauungen geprägt. Es überwiegt zum Teil sehr dichte Wochenendhausbebauung mit gestalteten Freiflächen und Gärten. Im südwestlichen Umgebungsbereich prägen waldartige Flächen den Bestand. Der Hohennauener See mit seinen durch Schilf- und Röhricht geprägten Ufern befindet sich östlich des Geltungsbereiches. Hier verläuft auch an der südöstlichen Ecke ein Teil des unbefestigten Uferwanderweges durch den Geltungsbereich. Im Süden verläuft eine schmale Niederung mit einem zeitweise wasserführenden Graben am Rand des Geltungsbereiches auf dem Nachbarflurstück 54/1. Dieser Graben wird teilweise gesäumt von Gehölzen.

Durch die Flächennutzung im Plangebiet und in der Umgebung sind Störungen der natürlichen Voraussetzungen zu verzeichnen. Diese wirken sich zum Teil negativ auf die Habitaffunktion insbesondere von empfindlicheren Tierarten aus.

Tabelle: Biotoptypen im Geltungsbereich und deren Bedeutung

Naturschutzfachliche Bedeutung			Biotoptyp		
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus**
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad		Biotope dieser Wertstufe kommen im Plangebiet nicht vor!		



Naturschutzfachliche Bedeutung			Biotoptyp		
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus**
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	BE	Einzelbäume und Baumgruppen	Überschirmender Baumbestand aus Eichen, Kiefern und Birken	---
		BLM	Laubgebüsche frischer Standorte	Gebüsche überwiegend Strauchschicht aus Traubenkirsche und anderen Laubsträuchern, geschnittene Hecke im südlichen Teil (hier nur geringere Naturnähe aber dichte Bepflanzung)	---
		BLF	Laubgebüsche nasser Standorte	Gebüsche aus überwiegend Cornus sanguinea, mit überschirmenden Eichen entlang des Grabens	---
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung, hohes Entwicklungspotenzial	PX	Wochenendhausbebauung	Flächen mit geringerer Bebauungsdichte und umfangreichen Gehölzbeständen im mittleren Teil des Geltungsbereiches	---
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	PX	Wochenendhausbebauung	Intensiv genutzte Wochenendhausbebauung mit teilweise überschirmendem Baumbestand und diversen Grundstücksgestaltungen im Umfeld der Gebäude	---
		OSE	Kleinsiedlungsbereich	Bungalowgrundstückteil mit einer Art Dauernutzung, Garten, Gewächshaus, Kaninchenställe, KFZ-Stellplatz, Einfriedung	---
		GZ	Scherrasen	Regelmäßig gemähte Flächen am Rand von Wegen und Abstandsflächen	---
		OVWW	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	Teilbefestigte oder nur durch Tritt entstandene Pfade teilweise mit Vegetation	---
sehr gering / ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	--	Gebäude	Bungalows, Schuppen, überdachte Terrassen und Nebengelasse etc.	---
		OVWW	Weg mit Teilbefestigung	Teil des Uferwanderweges mit leichter Schotterbefestigung und regelmäßiger Nutzung	---
		OVVV	Weg mit Vollbefestigung	Betonflächen, Vollversiegelung	---

\*) gemäß Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg (LUA 2011)    \*\*) Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG

Vorbelastend auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung und die Nutzung der meisten Flächen im Plangebiet sowie Nutzungen zum Freizeitwohnen in der Umgebung des Plangebietes.

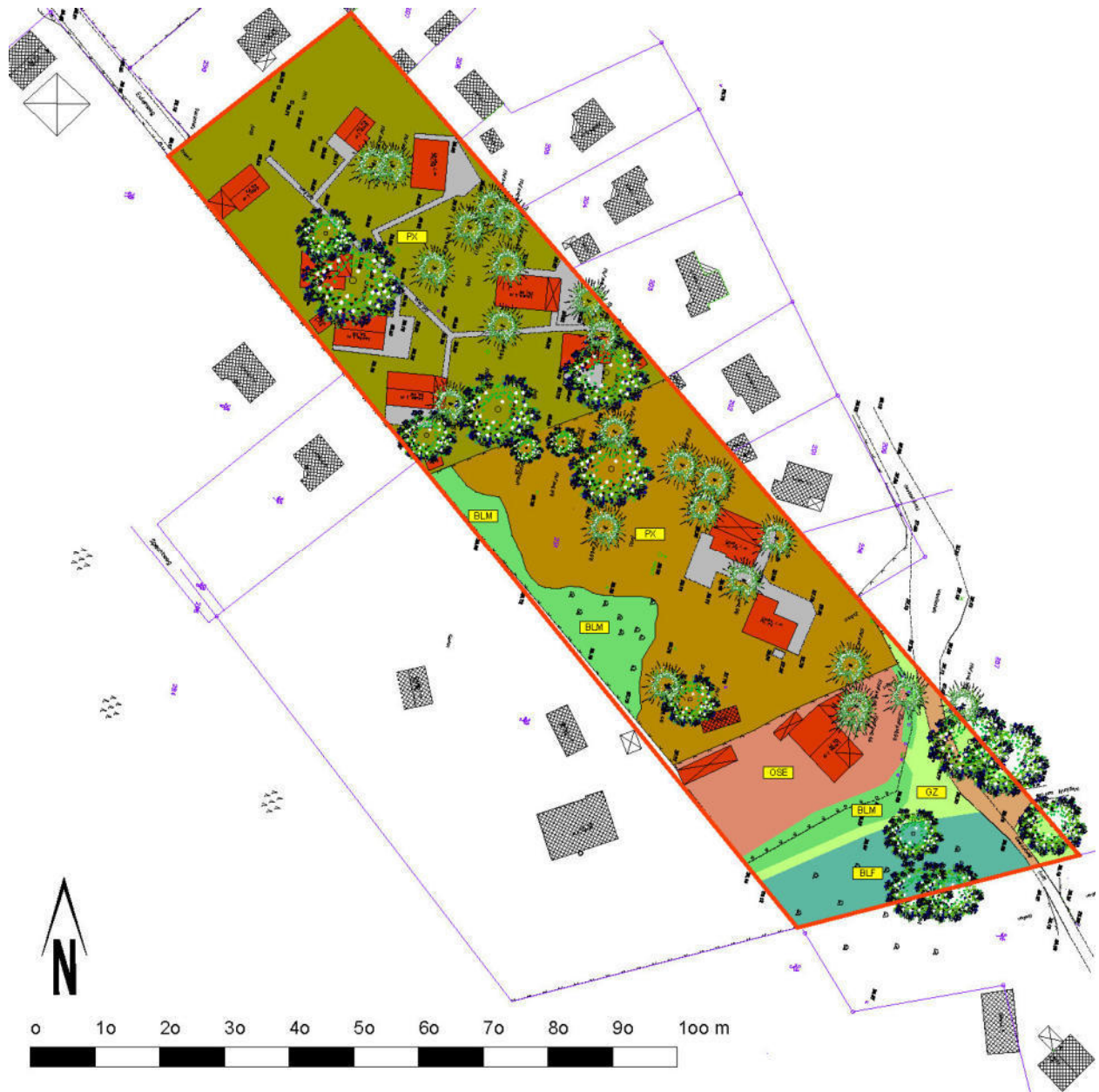


Abbildung 5: Biotoptypen im Plangebiet; Grundlage Bestandsvermessung 09/2022; aktuelle Nutzung 08/2023 (ohne Maßstab)



Abbildung 6: Typische Ausprägung im Geltungsbereich, Wochenendhausbebauung mit überschirmenden Großbaumbestand; Aufnahme 10/2022

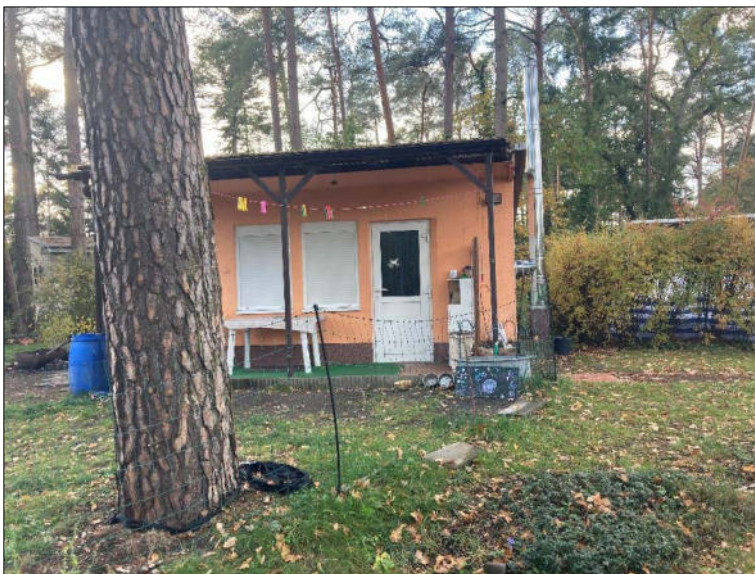


Abbildung 7: In Nutzung befindliche Bungalows mit gestalteten Kulturlflächen und zusätzlicher Einzäunung; Aufnahme 10/2022



Abbildung 8: Mit Betonbefestigung überprägte Flächen und durch Ziergehölze geprägte Bereiche im Umfeld der Bebauung; Aufnahme 10/2022



Abbildung 9: Durch Baum- und Gehölzbestand geprägte Flächen im mittleren Teil des Geltungsbereiches; Aufnahme 10/2022



Abbildung 10: Zeitweise wasserführender Graben auf dem benachbarten Flurstück 54/1 südlich des Geltungsbereiches; Aufnahme 04/2023

## 5.2 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

### Naturpark Westhavelland

Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich innerhalb, des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Westhavelland“. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eisenzeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

### Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

### Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.



## 6 Inhalt der städtebaulichen Planungen

Ziel der städtebaulichen Planungen ist die komplette Neugestaltung des Grundstücks. Die bisherigen Bungalows, Wochenendhäuser und Nebenanlagen sollen abgerissen und durch eine moderne, angepasste Wochenendhausbebauung ersetzt werden. Die Anordnung der neuen Bebauung und deren Erschließung soll landschaftsgerecht angepasst werden und den Bestand an Bäumen und Gehölzen berücksichtigen. Die Errichtung von Nebenanlagen und der individuellen Einzäunung und Grundstücksgestaltung sollen begrenzt werden. Es sind nur wenige zwingend erforderliche Flächenbefestigungen beabsichtigt.

## 7 Kontrollen, Untersuchungen und Einschätzung

Nach allgemeiner Einschätzung und einer ersten Kontrolle des Plangebietes in 2022 wird für die jeweiligen Artengruppen die Relevanz bewertet. Grundlage bildet vorwiegend die Lage und die Ausstattung des Planungsraums.

Mit sieben Begehungen und gezielten Objektkontrollen im Zeitraum März bis Juni 2023 wurde der gesamte geplante Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft.

Es fanden eine örtliche Einschätzung der Biotopausstattung und Bewertung der Flächenausprägung statt.

Tabelle 2: Übersicht Prüfungen und Untersuchungen sowie Datengrundlagen Flora und Fauna

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
<b>Flora</b>			
Farn und Blütenpflanzen			
	Diverse artspezifische Standortvoraussetzungen	Vorkommen potentiell möglich	flächendeckende Biotoptypenerfassung; Begehung und Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten; Kontrolle in der Vegetationszeit 2023
<b>Amphibien</b>			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume meist naturnahe Wälder	mittlere Habitateignung durch das Vorkommen von potenziell geeigneten Winterlebensräumen und dem temporären Feuchtgebiet im Grabenverlauf mit Verbindung zum Hohennauener See	Begehung und Kontrolle des Plangebietes; März bis Juni 2023
<b>Reptilien</b>			
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen; Rohbodenstandorte	geringe bis mittlere Habitateignung, relativ starke Beschattung der Flächen, wenige Trockenbereiche und Prädatorendruck durch Hunderauslauf	Begehung und Kontrolle des Plangebietes; April bis Juni 2023
Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> )	sandige Heidegebiete sowie Randbereiche von Mooren bzw. Hochmoorkomplexe; Bahnflächen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung



Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
Europäische Sumpfschildkröte ( <i>Emys orbicularis</i> )	nur noch in wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Östliche Smaragdeidechse ( <i>Lacerta viridis</i> )	An Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -Schonungen auf nährstoffarmen Sandböden; Nachweise nur im Osten Brandenburgs	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Säugetiere</b>			
Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> ) Biber ( <i>Castor fiber</i> ) (	Naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien; auch permanent wasserführende Meliorationsgräben Biber können sowohl instehenden als auch in fließenden Gewässern leben.	Potenzial im Bereich des Grabens; Kartierung erforderlich, der Grabenbereich hat aufgrund der Ausprägung nur geringe Eignung als Wanderkorridor; Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Biberburgen oder Fischotterbaue bekannt	Begehung und Kontrolle des Plangebietes; März bis Juni 2023
Fledermäuse	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Habitat eignung von Teilflächen insbesondere Gebäudebestand mit Bungalows- und Wochenendhäusern; Baumbestand	Begehung und Kontrolle des Plangebietes; März bis Juni 2023
<b>Fische und Rundmäuler</b>			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Mollusken</b>			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Insekten</b>			
<b>Schmetterlinge</b>			
Großer Feuerfalter ( <i>Lycaena dispar</i> )	Eiablage an verschiedenen Ampfer-Arten; zum Teil sind sie sehr stark auf den Fluss-Ampfer als Raupennahrung spezialisiert, in anderen Regionen können sie aber auch andere Ampfer-Arten nutzen.	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea teleius</i> )	frische bis wechselfeuchte Wiesen mit dem Großen Wiesenknopf (Eiablagepflanze)	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
( <i>Maculinea nausithous</i> )	( <i>Sanguisorba officinalis</i> ) und der Roten Knotenameise ( <i>Myrmica rubra</i> ).		
Quendel-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea arion</i> )	Magerrasen, Voraussetzungen für Vorkommen sind das Vorhandensein seiner Raupenfutterpflanzen (Thymian oder Dost) und seiner Wirtsameisen, meist der Knotenameise; kein Vorkommen im Naturraum bekannt	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Nachtkerzenschwärmer ( <i>Proserpinus proserpina</i> )	Wirtspflanzen (Nachtkerzen-/ Weidenröschenarten) wachsen an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Standorten und müssen zudem gut besonnt sein	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Libellen	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Käfer</b>			
Goldstreifiger Prachtkäfer ( <i>Buprestis splendens</i> )	Baumwipfel abgestorbener alter Nadelbäume	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Großer Eichenbock ( <i>Cerambyx cerdo</i> )	locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil	Habitatstruktur im Plangebiet nur mit geringem Eichenanteil nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Breitrand ( <i>Dytiscus latissimus</i> )	besiedelt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer ( <i>Graphodems bilineatus</i> )	schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Eremit ( <i>Osmoderma eremita</i> )	Wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen, der Baumbestand weist keine Eignung auf	Potenzialeinschätzung
<b>Vögel</b>			
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	Habitateneignung für Arten des Siedlungsrandes; Gartenvögel und Gebüschbewohner, Baumbewohner (Gebäudebewohner nur eingeschränkt)	Begehung und Kontrolle des Plangebietes; März bis Juni 2023

Auf der Grundlage der dargestellten Relevanzprüfung wird für folgende Arten bzw. Artgruppen die Prüfung des Vorliegens von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1-3 durchgeführt.

- Amphibien (Amphibia)
- Reptilien (Reptilia)

- Fledermäuse (Microchiroptera)
- Biber (*Castor fiber*) / Fischotter (*Lutra lutra*)
- Brutvögel (Aves)

## 7.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände kommen im Geltungsbereich nicht vor. Es handelt sich bei den Vegetationsstrukturen überwiegend um Gartenflächen mit Baum und Gehölzbestand. Der überwiegende Teil der Flächen ist in Nutzung oder Teilnutzung.

Ein naturnaher Abschnitt sind die südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der Niederung und des temporär wasserführenden Grabens.



Abbildung 12: Naturnah anmutende Flächen im Plangebiet und dem südlich benachbarten Rand, europarechtlich geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden; Aufnahme 10/2022

## 7.2 Tierarten Arten nach Anhang IV der FFH-RL

### 7.2.1 Amphibien (*Amphibia*)

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zur Niederung des Hohennauener Sees und vor allem durch die feuchte Niederung am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches in Benachbarung mit potenziellen Winterquartieren ist ein grundsätzliches Potenzial für Amphibienlebensräume gegeben. Im temporär wasserführenden Graben konnten zur Laichzeit im April 2023 Erdkröten (*Bufo bufo*) beobachtet werden. Die Laichhabitats sowie der potentiell Wanderungsbereich entlang der Grabenniederung in Richtung Hohennauener See sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Flächen verbleiben im aktuellen Zustand und liegen außerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb der Einwirkungen des Vorhabens.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.



Abbildung 13: Im Frühjahr wasserführender Grabenbereich mit Verbindung zum Hohennauener See als ideales Teilhabitat für Erdkröte. Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.; Aufnahme 04/2023

## 7.2.2 Reptilien (*Reptilia*)

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung wenig gestörte Sonnenplätze. Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumsprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren, offenen Flächen bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietenden Sand- oder Ackerflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

Als dauerhaft besiedelbare Lebensräume im und am Rand des Geltungsbereiches erscheinen nur die trockenen Saumbereiche als potenziell geeignet. Die feuchteren Niederungsflächen können für Zauneidechsen ausgeschlossen werden.

Für Zauneidechse gibt es im Plangebiet grundsätzlich Potenziale. Die Freiflächen sind aber meist intensiv genutzt für Gartenbereiche oder Stellplätze. Es gibt Strukturelemente die typisch für Zauneidechsenhabitate sind. Hierzu zählen z.B. einige Baumstubben, halboffene Flächen, wie auch Betonflächen als potenzielle Sonnenplätze.

Durch die Nutzung und insbesondere durch Hunderauslauf findet auch stellenweise ein Prädatorendruck auf den Flächen statt.

### Nachweise

Es erfolgte kein Nachweis der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes in der Saison. Als Gründe für das Fehlen der Art kommen in Betracht:

- Die möglicherweise isolierte Lage der Fläche und damit eine fehlende Vernetzung zu umliegenden Vorkommen der Art für eine Besiedelung am Rand der Niederung.
- Zu starke Beschattung durch Baum- und Gehölzbestand.
- Die Nutzung als Wochenendhausgebiet, ggf. Prädatorendruck.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

### 7.2.3 Fledermäuse (*Microchiroptera*)

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und der Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Bäume im Geltungsbereich nach Baumhöhlen nach Fortpflanzungs- und Lebensstätten bzw. Hinweise darauf, wie Exkrememente, Anflugspuren oder generell geeignete Strukturen abgesehen.

#### Nachweise

Im Geltungsbereich sind keine Quartiere vorhanden, in den ausreichend starken Altbäumen waren keine Nachweise von Baumhöhlen, Stammrissen oder Borkenschuppen zu finden.

Der Gebäudebestand wurde in den relevanten Strukturen untersucht und auf Hinweise kontrolliert. Es handelt sich vollständig um Bungalows. Im Gebäudebestand konnten ebenfalls keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Gebäudebestand um ältere Bebauung handelt, die durchaus unentdeckte Potenziale aufweisen kann.

Die Flächen am Hohennauener See mit Schilfbeständen, Wiesen und den benachbarten Gehölzrändern bieten in jedem Fall Fledermäusen Nahrungshabitate.

#### Nachweise

Quartiere bzw. Wochenstuben konnten im Baum und Gebäudebestand nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Abendbegehungen konnten jagende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) beobachtet werden.

Es konnten bei den Begehungen zwei gleichzeitig jagende Exemplare der Zwergfledermaus festgestellt werden. Insgesamt war hier eine relativ hohe Fledermausaktivität zu verzeichnen.

Auch der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) konnte mehrfach beobachtet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Fledermäuse ihre Quartiere außerhalb des Geltungsbereiches im Baumbestand haben.

Beim dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, wo aufgrund der Nähe zur Seenniederung Fledermäuse gute Nahrungsgründe zu finden sind. Die Bestandbebauung mit älteren Bungalows weisen Strukturen auf, die für Fledermäuse geeignet sein könnten. Diese Eignung besteht jetzt und auch später. Dabei sind vor allem Verbundplatten mit Dämmung oder auch Dachdämmungen für Fledermäuse bei ausreichenden Spalten interessant. Diese Potenziale gehen bei einem vollständigen Abriss verloren. Da auch aktuell der Großbaumbestand in der Umgebung des Plangebietes stärker von Verlusten, z.B. Trockenschäden oder Borkenkäferbefall stehen diese natürlichen Potenziale weniger zur Verfügung.

Es wird deshalb eine Festsetzung zu vorgezogenen Maßnahmen zur Etablierung von künstlichen Fledermausquartieren als erforderlich angesehen.

#### 7.2.4 Biber (*Castor fiber*) / Fischotter (*Lutra lutra*)

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein teilweise mit Gehölzen bestandener Graben. Dieser Graben führt nur temporär Wasser. Offensichtlich wird der Graben zeitweise als Wanderweg vom Biber genutzt. Am Wanderweg ist eine deutliche „Biberschlepe“ zu erkennen. Hier wird regelmäßig vom Biber Nahrung in Form von Zweigen und Ästen aus Richtung Wäldchen zum See verbracht. Ein Biberbau ist nur am Hohennauener See bekannt. In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich ist keine dauerhafte Lebensstätte als Erdbau oder Burg des Bibers vorhanden.

Der Graben ist tatsächlich nur bei hohem Wasserstand als Teillebensraum einzustufen. Während der Sommermonate fallen die Flächen vollständig trocken und sind für den Biber nicht von Bedeutung.

Wegen der Ausprägung und der fehlenden Vernetzungsfunktion ist nicht unbedingt mit dem Fischotter zu rechnen, wobei nicht auszuschließen ist, dass auch dieser die Flächen eventuell für Erkundungsgänge nutzen kann.

Eine Gefährdung der beiden Arten ist durch das Planvorhaben nicht zu befürchten. Der Teillebensraum bleibt erhalten und wird durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.



Abbildung 14: Typische „Biberschlepe“ über den Wanderweg am See.; (Aufnahme 03/2023)

### 7.2.5 Sonstige Tierarten nach § 44 BNatSchG

Sonstige Tierarten nach § 44 BNatSchG haben für Untersuchungen im Geltungsbereich und dessen direkten Umgebung keine Bedeutung und können ausgeschlossen werden.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

### 7.3 Weitere Tierarten nach Bundesartenschutzverordnung

Im Geltungsbereich wurden keine Hügel von staatenbildenden Ameisen oder Nachweise von Weinbergschnecken gefunden.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

### 7.4 Relevanzprüfung Europäische Vogelarten (Brut- und Rastvögel)

In der nachfolgenden Tabelle wird die für die weiteren Betrachtungen relevante Artenkulisse der Europäischen Vogelarten ermittelt.

Die Abschichtung der Brut- und Rastvögel wird entsprechend der Methodik in ökologischen Gilden (bezogen auf ihr Bruthabitat/Rasthabitat) untersucht.

Tabelle 3: Kulisse der zu prüfenden Europäischen Brutvogelarten

Ökologische Gilde	Potenzielles oder nachgewiesenes Vorkommen im Wirkraum bzw. in funktional vernetzter Umgebung?	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Gehölzbrüter	Gehölzbrüter können in den Gehölzstrukturen innerhalb und am Rand des Geltungsbereiches vorkommen.	ja
Offenlandbrüter	Im Plangebiet fehlen die typischen Freiflächen für Offenlandbewohner.	nein
Gebäudebrüter	Gebäudebrüter können potenzielle Habitate im Gebäudebestand finden.	ja
Rastvögel	Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung besitzt wegen der Nutzung nur eine geringe Eignung als Rastfläche.	nein

Die Flächen haben grundsätzlich aufgrund der Ausprägung ein Potenzial als Nahrungshabitat für Vögel.

In der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Horste bekannt und dokumentiert.



## 7.4.1 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL

Innerhalb der Bestandserfassungen erfolgte in der Saison von März bis Juni 2023 mit sieben Geländebegehungen eine Brutvogelerfassung.

Innerhalb des Artenschutzfachbeitrages erfolgt die Prüfung von Verbotstatbeständen innerhalb ihrer ökologischen Gilden.

Der Brutvogelnachweis im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tabelle 4: Schutzstatus und Gefährdung der nachgewiesenen Brutvogelarten

Arten		Status	Nist- ökologie	Schutz nach		
dtsh. Name	wiss. Name			§7 VRL	BNatSchG §44 Abs. 1 <sup>1)</sup>	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV 1	Bu	§	1	1
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ng	Ni	§	2	3
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Rs	Hö	§	2	3
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	Ng	Ba / Bu	§	1	1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Ng	Ba / Bu	§	1	1
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Ng	Hö	§	2	3
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BV 1	Bu	§	1	1
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	BV 1	Hö/Ni	§	1	1
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	Rs	Bu	§	1	1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Ng	Ba / Bu	§	1	1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Rs	Bu	§	1	1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Rs	Hö	§	2	3
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Rs	Hö	§	2	3
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Rs	Bu	§	1	1
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Rs	Bo	§	1	1
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	Ng	Ba	§		1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Ng	Ba	§	1	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV 1	Bo	§	1	1
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Rs	Ba / Bu	§	1	1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Rs	Ba / Bu	§	1	1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Rs	Hö	§	2	3
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BV 1	Bo	§	1	1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Rs	Bo	§	1	1

### Zeichenerklärung

Status	BV	Brutvogel/Anzahl der Reviere
	Rs	Randsiedler
	Ng	Nahrungsgast
Nistökologie	Ba	Baumbrüter
	Bu	Buschbrüter
	Bo	Bodenbrüter / Halbbodenbrüter
	Hö	Höhlenbrüter
	Ni	Nischenbrüter / Gebäudebrüter

### Schutz § 7 BNatSchG

§ besonders geschützte Art /

§§ streng geschützte Art

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

### Wann geschützt? Als:

1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird = Nistplatz

2 = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

3 = i.d.R. Brutkolonien, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (< 10 %) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

### Wann erlischt Schutz?

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode / 2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte / 3 = mit der Aufgabe des Reviers

Im Ergebnis der Kartierungen wurden 5 Arten als Brutvögel mit Revieren innerhalb des Geltungsbereiches erfasst. Bei den Arten handelt es sich um typische Gehölzbrüter.

Die gehölzbewohnenden Arten inkl. der Halbbodenbrüter Rotkehlchen und Zaunkönig sind typische Arten der Siedlungen und Siedlungsränder.

Auf den kleinen Freiflächen am Standort wurden keine typischen Feld- bzw. Wiesenvögel beobachtet. Das ist begründet mit der geringen Flächengröße und den angrenzenden Randstrukturen und insbesondere der allgemeinen Nutzung der Flächen.

Hinweise zu Großvögeln wie Eulen oder Greifvögel konnten nicht gefunden werden. Es waren weder Tiere selbst noch z.B. Kot- und Gewöllespuren zu finden, Horste sind nicht bekannt.

Bebauungen sind im Plangebiet vorhanden, so dass gebäudebewohnende Arten hier grundsätzlich Potentiale finden können. Die Bungalows und Nebenanlagen wurden auf Hinweise von alten Niststätten überprüft. Es konnten keine alten Niststrukturen, z.B. alte Schwalbennester oder Strukturen von Nischenbrütern festgestellt werden.

Rast- und Zugvögel können wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe im relativ kleinen Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist zum Teil als Siedungsgebiet mit den typischen anthropogenen Störungen wie Bewegung, Licht und Geräusche einzustufen.

In der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Horste bekannt und dokumentiert.

Die unbebauten und nicht versiegelten Flächen des Plangebietes können als Nahrungsgebiet für Vögel eingestuft werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird aufgrund der Ausprägung als Revier von gehölzbewohnenden Vögeln eingestuft.

Die Kartiererergebnisse sind in der Karte Nachweis Avifauna im Anhang dargestellt.

## 8 Maßnahmen zum Artenschutz

### 8.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Europäischen Vogelarten bei der Umsetzung des B-Plans zu vermeiden. Die Beurteilung Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

#### VM 1 Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung und Abbruch

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können oder Fledermäuse Zwischenquartiere haben können, nur außerhalb der Brutsaison bzw. Aufzuchtzeit durchzuführen.

Das Fällen und Abschneiden von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Es ist zu beachten, dass anfallendes Schnittgut auch gleich nach der Fällung gehäckselt oder abgefahren wird, damit nicht Reisighaufen zum Beginn der Brutsaison im Frühjahr zu Sekundärhabitaten im Baufeld werden.

Die Abbrucharbeiten für Hochbauten sind wegen potenziellen Brutplätzen von gebäudebewohnenden Vogelarten und eventuellen Sommer- oder Zwischenquartieren von Fledermäusen ebenfalls während der Herbst- und Wintermonate durchzuführen.

Wenn der Abbruch von Gebäuden technologiebedingt nicht innerhalb der Winterruhezeit durchgeführt werden kann, ist vor Abbruch zuvor eine Kontrolle auf Nist- und Brutstätten durch einen Sachverständigen erforderlich.

### 8.2 Zeitliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden.

#### 8.2.1 Anbringen von Fledermauskästen ACEF 1

Im Gebäudebestand konnten in der Saison 2023 keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Aufgrund der Art des Gebäudebestandes können aber unentdeckte Sommer- und Zwischenquartiere vorhanden sein. Hier sind vor allem mehrschichtige Dämmplatten und unzugängliche Dachräume mit Ritzen und Spalten von Bedeutung. Diese Potenziale würden bei einem Abbruch der Gebäude vollständig verloren gehen.

Für eventuell in der zum Abbruch vorgesehenen Gebäudesubstanz vorkommenden potenziellen Fledermausquartiere sind je Abbruchgebäude ein geeigneter Kasten am Großbaumbestand im Geltungsbereich anzubringen. Es sind vorzugsweise Kästen aus Holzbeton zu verwenden, die an einer Höhe von ca. 4 m mit der Einflugöffnung zur wetterabgewandten Seite aufzuhängen sind.

Die Kästen können von Fledermäusen bereits vor einem möglichen Abbruch als Alternative zu potenziellen Nischen und Ritzen im Gebäudebestand als Quartier genutzt werden.

Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet sollten zur dauerhaften Sicherung von Fortpflanzungsstätten je Gebäude ein Kasten an den Fassaden oder Dachraum angebracht oder in die Gebäudehülle integriert werden.

Geeignet sind handelsübliche Fassadenkästen, die an die Fassade oder in das Mauerwerk oder die Holzständerkonstruktion der Fassade oder in die Außendämmung hinter den Außenputz oder Verkleidung eingebaut werden können.

Beim Anbringen der Kästen ist darauf zu achten, dass die Einflugschlitze vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von der Wetterseite abgewandt ist; d. h. die günstigste Ausrichtung ist Südosten.

Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein. Die Nisthilfe wird einmal pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft.

## **8.3 Gestaltungsmaßnahmen – Empfehlung für die Festsetzung im Bebauungsplan**

### **8.3.1 Entwicklung von Gehölzbeständen und Baumpflanzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird empfohlen auf Grünflächen Nist-, Brut- und Nahrungshabitate für gehölz- und gehölzrandbewohnende Vogelarten der Siedlungen und des Waldrandes zu entwickeln.

Es sollten zusammenhängende dichte Gehölzgruppen oder flächige Pflanzungen als potentielle Bruthabitate und Ansitzwarten angelegt werden. Es wird bei den geplanten Pflanzungen besonderer Schwerpunkt auf Dornen und Stacheln tragende Gehölze gelegt. Diese Gehölze bieten einen gewissen Prädatorenschutz. Es sollen dichte Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Staudensäumen angelegt werden. Es sollte je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch gepflanzt. Es sollte die Mindestpflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 60-100 cm verwendet werden.

Weiterhin wird die weitere Begrünung des Gebietes mit standortheimischen Laubbäumen empfohlen. Damit können sturmbedingte Verluste oder durch Kalamitäten geschädigte Bäume im Sinne eines Generationswechsels ausgeglichen werden.

Eine dauerhafte Durchgrünung ist die Voraussetzung für die generelle Habitateignung für gehölzbewohnende Arten der Siedlungen und Siedlungsränder.

### 8.3.2 Dachbegrünung

Mit Dachbegrünungen werden Nahrungshabitats und auch potenzielle Bruthabitats neu geschaffen. Auf den Flachdächern sollte eine angepasste Pflanzengesellschaft aus Sedum- und Gräsern sowie vereinzelt Kräutern entwickelt werden. Vereinzelt können diese halboffenen Bereiche ggf. auch für angepasste Bodenbrüter ausreichende Potentiale bieten.

Die Artenzusammensetzung bei einer Dachbegrünung ist im Wesentlichen von der Mächtigkeit des durchwurzelbaren Substrats und der Dachneigung abhängig. Um eine artenreichere Vegetation zu etablieren, wird eine Substratdicke von mindestens 15 cm gewählt, extensive Begrünungen benötigen ca. 8 cm Mindestsubstratauflage.

Es wird empfohlen im Plangebiet Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

Die begrünten Dachflächen sollten möglichst prädatorensicher angelegt werden. Durch die gestalterische und bautechnische Lösung sollte die Erreichbarkeit für Katzen, Marder und Ratten möglichst erschwert werden.

Es wird empfohlen, die Eignung der Bebauung für eine Dachbegrünung zu prüfen.

### 8.3.3 Nisthilfen für Gebäudebewohner

Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet wird empfohlen an den Fassaden Nisthilfen und Kästen für gebäudebewohnende Vogelarten anzubringen oder bereits während des Baus zu integrieren. Die Maßnahmen dienen zur dauerhaften Sicherung von Fortpflanzungsstätten innerhalb des ländlichen Lebensraums.

Viele neue Gebäude weisen durch ihre Gestaltung und Dichtheit nur noch wenig Strukturvielfalt auf, so dass sie für gebäudebewohnende Vogelarten kaum noch genutzt werden können. Es müssen spezielle gestalterische Vorkehrungen im Rahmen der Objektgestaltung vorgenommen werden, damit diese Nisthilfen dauerhaft wirksam bleiben.

Nisthilfen lassen sich im Rahmen der Objektgestaltung sehr gut in Fassadenbegrünungen integrieren.

## 9 Zusammenfassung der Prüfung der Verbotstatbestände

### 9.1 Arten nach Anhang IV der FFH-RL

Im Anhang 2 zum ASB wurden geprüft inwieweit das Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1, Nr.1-3 für die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Biber, Fischotter und Fledermäuse führt.

Verbotstatbestände können für die Tierarten ausgeschlossen werden.

### 9.2 Arten nach Bundesartenschutzverordnung

Am Vorhabenstandort konnten keine Arten der Bundesartenschutzverordnung insbesondere staatenbildende Ameisen oder Weinbergschnecken gefunden werden.

### 9.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL

Es wurde geprüft inwieweit das Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1, Nr.1-3 für im Wirkungsbereich des Vorhabens siedelnde Arten und für Arten der ökologischen Gilden der "Brutvögel der Gehölze" (überwiegend einmalig genutzte Brutstandorte) führt.

Verbotstatbestände können bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Tabelle 5: Ergebnisse des ASB (europäische Vogelarten)

Art	VSchRL	Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art
ökologische Gilde			
Brutvögel der Gehölze (überwiegend einmalig genutzte Brutstandorte)	besonders geschützt	nein	keine negativen Auswirkungen

## 10 Zusammenfassung und gutachterliches Fazit

Mit der Umsetzung des Vorhabens könnten Betroffenheiten von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten entstehen. Zur Prüfung, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen kann, wurde die vorliegende Artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet. Dazu wurden die relevanten Vorhabenwirkungen mit nachgewiesenen oder potenziell möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten verschnitten. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

Mit dem vorliegenden Gutachten legt der Vorhabensträger im Ergebnis der Untersuchung dar, dass ihr Vorhaben bei Umsetzung der dargestellten Maßnahmen der Vermeidung/Minimierung nicht zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt.

Mit der aktuellen Einschätzung und Kontrolle des Geltungsbereiches und des direkten Umfeldes in der Saison 2023 und den bereits vorliegenden Kartierergebnissen aus Herbst 2022 liegt ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Folgen des geplanten Vorhabens im Sinne des Artenschutzes gemäß den Regelungen des § 44 BNatSchG rechtssicher zu beurteilen.

Für den geplanten Umbau der Wochenendhaussiedlung sowie dem geplanten Abriss und Neubau von Wochenendhäusern wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen

- Amphibien (Amphibia)
- Reptilien (Reptilia)
- Biber und Fischotter
- Fledermäuse (Microchiroptera)
- Brutvögel (Aves)

geprüft.

Außerdem wurde auf das Vorhandensein weiterer besonders und streng geschützte Tierarten geachtet. Es konnten keine Arten, insbesondere staatenbildenden Ameisen oder Weinbergschnecken gefunden werden.

Neben den baubedingten Wirkungen können anlage- und betriebsbedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme, Verbotstatbestände auslösen.

Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Einzelnen sind geplant:

- Bauzeitenregelung

- Erhalt der Niederungsbereiche und Feuchtflächen, Freihaltung von Bebauung und intensiver Flächennutzung
- Erhalt und Entwicklung der Baum- und Gehölzbestände im Geltungsbereich

Für die Verbesserung der Habitatqualitäten in der Wochenendhaussiedlung wird als Festsetzung empfohlen:

- Anbringen von künstlichen Quartieren für Fledermäuse.
- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Höhlen und / oder Nischenbrüter.

Im Ergebnis wird festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden können.

Die Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben wären erfüllt.



## 11 Anhang Quellenverzeichnis

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)
- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie des 2006/105/EG Rates vom 20.11.2006
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) vom April 2009
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG LUA (HG.) 2011: Biotopkartierungsschlüssel Neufassung, Potsdam
- RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.
- RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden  
(Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II  
Nr. 43)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten  
(Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258  
(896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

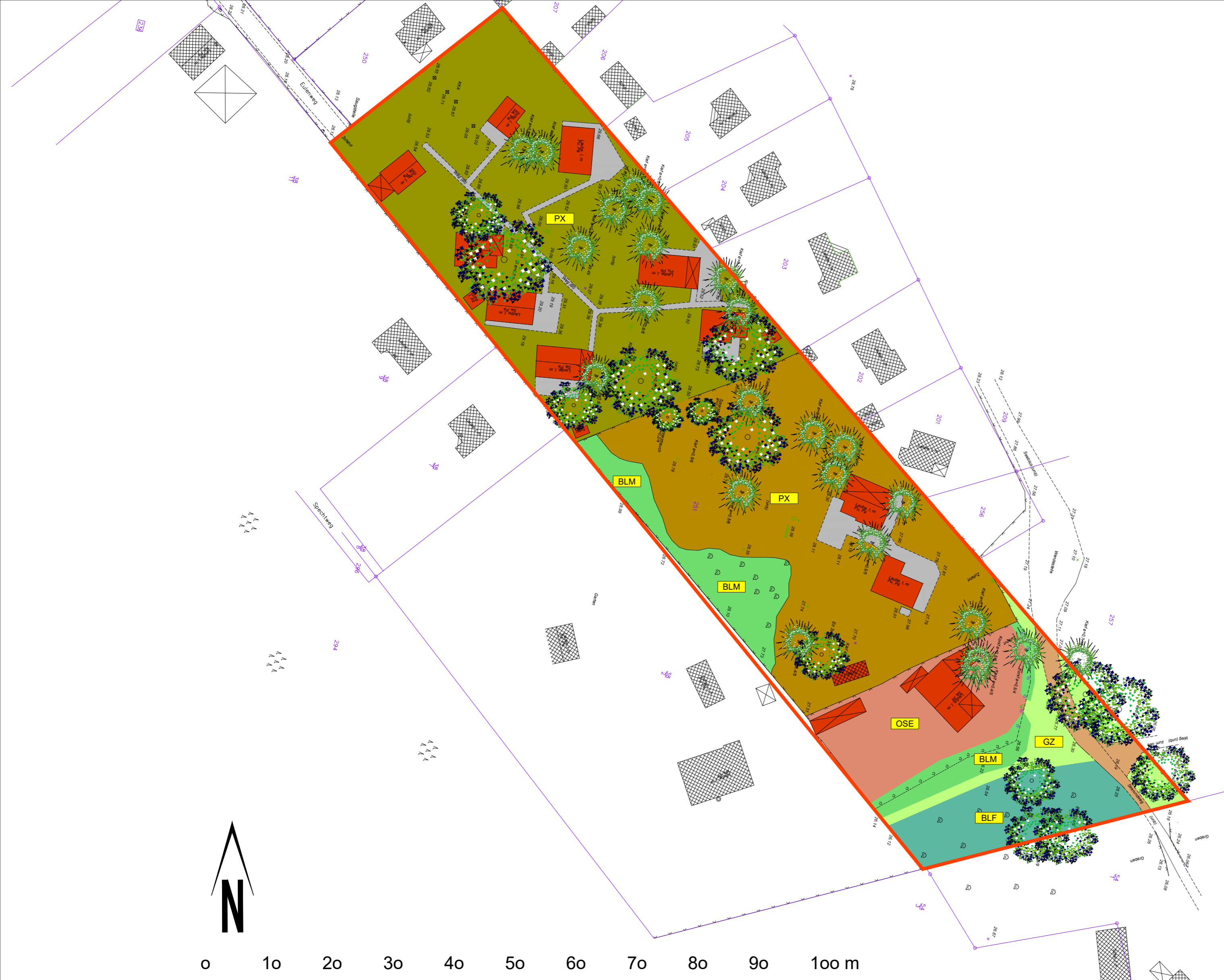
VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (VS- RL): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2.4.1979 über die  
Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103), zuletzt geändert  
durch Richtlinie 2008/102/EG vom 19. November 2008 (ABl. EG Nr. L 323 S. 31)

## 12 Anhang Karte Flächennutzung und Biotoptypen

## 13 Anhang Karte Nachweis Avifauna

## 14 Anlage Begehungsprotokoll

Ab der nachfolgenden Seite.



**Zeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan (§ 9 (7) BauGB)
  
- Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Land Brandenburg**
- PX** Biotopcodierung
  
- PX Wochenendhausbebauung (in intensiver Nutzung)
- PX Wochenendhausbebauung (mit geringerer Bebauung und Nutzungsintensität im Bereich der Nebenflächen)
- OSE Kleinsiedlungsgebiet mit Gärten
- BLM Laubgebüsche frischer Standorte, inkl. Hecken
- BLF Laubgebüsche nasser Standorte
- BE Einzelbäume und Baumgruppen (Laubbäume)
- BE Einzelbäume und Baumgruppen (Nadelbäume)
- Gebäude, Überdachungen und Schuppen
- OVWW Wege mit Vollversiegelung inkl. Terrassen (Beton, Platten, Pflaster)
- OVWW Wege mit Teilversiegelung (Sand / Schotter)
- GZ Scherrasen

Vermessungsbüro Dipl. - Ing. T. Rauls  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Große Straße 64 19336 Bad Wilsnack  
 Tel.: 03876/ 61 45 16 Fax: 789 268  
 mobil: 0152 31066739  
 Email: vb-rauls@gmx.de

**Bebauungsplan Plan Nr. 079**  
**"Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg" Stadt Rathenow OT Semlin**  
**FLÄCHENNUTZUNG / BIOTOPTYPEN**

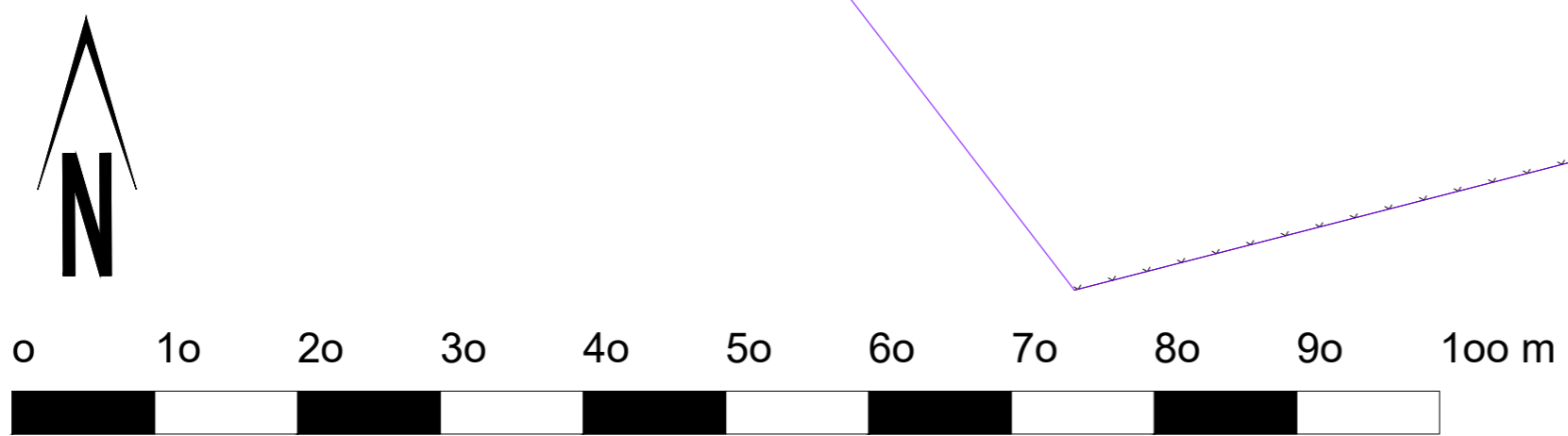
	Datum	Zeichen
bearbeitet	08/23	Roßmann
gezeichnet	08/23	Roßmann

Stadt Rathenow  
 Berliner Straße 15  
 14712 Rathenow

geprüft:

Bearbeitet:  
 Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann  
 Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
 Tel. 033872/70 854  
 e-Mail: rossmann@wassersuppe.de  
 www.wassersuppe.de

Datum	August 2023
Maßstab	1 : 500







<b>Erfassungsbogen Geländekartierung</b>			<b>Projekt:</b>		Datum
<b>Artenerfassung Arten nach Anhang IV FFH-RL (Pflanzen, Avifauna, Fledermäuse und Zauneidechsen)</b>			<b>Bebauungsplan Plan Nr. 079 "Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg"</b>		Erstellung: 22.12.2023
<b>Kartierung Lfd. Nr.</b>	<b>Art gemäß Anhang IV FFH-RL</b>	<b>Zeit / Datum</b>	<b>Wetterlage</b>	<b>Details zum Nachweis; Anzahl, Verhalten, Besonderheiten; Bemerkungen etc.</b>	
<b>Geländebegehungen im Herbst 2022</b>					
1	<i>Allgemeine Potenzialanalyse mit erster örtlicher Kontrolle und Einschätzung</i>	Sa. 15.10. ab 15:00 Uhr	Herbst, bedeckt, trocken, Luft 10°	Brutvögel als Durchzügler und Nahrungsgäste ohne Revieransprache	
2	<i>Allgemeine Potenzialanalyse mit erster örtlicher Kontrolle und Einschätzung</i>	Sa. 22.10. ab 15:00 Uhr	Herbst, heiter, trocken, Luft 13°	Brutvögel als Durchzügler und Nahrungsgäste ohne Revieransprache	
<b>Geländebegehungen in der Saison 2023</b>					
1	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 10.03. ab 7:00 Uhr	Frühlingswetter, heiter, trocken, Luft 10°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
2	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 10.03. ab 17:00 Uhr	Frühlingswetter, heiter, trocken, Luft 16°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
3	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 25.03. ab 7:00 Uhr	Frühlingswetter, heiter, trocken, Luft 12°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
4	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 25.03. ab 18:00 Uhr	Frühlingswetter, heiter, trocken, Luft 18°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
5	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 15.04. ab 14:00 Uhr	Frühlingswetter, heiter, trocken, Luft 16°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
6	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 29.04. ab 15:00 Uhr	Frühlingswetter, heiter, trocken, Luft 18°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
7	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 13.05. ab 6:00 Uhr	Sommerwetter, heiter, trocken, Luft 10°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
8	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 13.05. ab 15:00 Uhr	Sommerwetter, heiter, trocken, Luft 18°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
9	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Sa. 10.06. ab 15:00 Uhr	Sommerwetter, heiter, trocken, Luft 20°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	
10	<i>Zauneidechse (Lacerta agilis), Fledermäuse, Brutvögel und Vegetationsstruktur</i>	Mi. 28.06. ab 15:00 Uhr	Sommerwetter, heiter, trocken, Luft 21°	Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler; keine Zauneidechsen	

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes "Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg" wurden folgende Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) .
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 [Nr.18]).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.BBl S. 215 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23[Nr.16]).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S.2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Art. 7 Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

#### Quellennachweis:

<http://www.mluk.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.389439.de>

[http://maps.brandenburg.de/dokumente/hw\\_pdf\\_www\\_wo/hwgk/m/3339-SO\\_GK\\_mittel.pdf](http://maps.brandenburg.de/dokumente/hw_pdf_www_wo/hwgk/m/3339-SO_GK_mittel.pdf)

<https://geoportal.brandenburg.de>

<https://bravors.brandenburg.de>

#### Bildnachweis:

Titelbild: google maps, Luftbild 2022

Fotos: Seite 11; DGA Deutsche Grundstücksauktion AG, Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin

Seite 11 – 13; PURE. Homes GmbH, Altmarkt 10c, 01067 Dresden